

COMMUNE DE SENLISSE
Département des Yvelines

Enquête publique
du 6 décembre 2017 au 6 janvier 2018

Révision du Plan Local d'Urbanisme (POS → PLU)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Louis ROBIN
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I- Introduction	3
II- Documents de l'enquête	4
III- Concertation préalable et information du public	5
IV- Déroulement de l'enquête	5
IV-1 préalablement à l'ouverture de l'enquête	5
IV-2 Pendant l'enquête	6
IV-3 Après l'enquête	6
V- Présentation sommaire de Senlisse	7
V-1 Situation et aspects physiques	7
V-2 Démographie et logement	7
V-3 Activités	8
V-4 Equipements	9
V-5 Réseaux et déchets	9
V-6 Patrimoine	9
VI- Les contraintes pour le PLU	10
VI-1 Les plans et schémas (Le PLU doit être compatible)	10
VI-2 Pour la sauvegarde environnement (Natura 2000, ZNIEFF)	11
VI-3 Les nuisances, les risques	12
VI- 4 Les servitudes	12
VII- Présentation du projet de PLU	13
VII-1 Objectifs du nouveau PLU	13
VII-2 Le PADD	13
VIII-3 Base du PLU pour la constructibilité	15
VIII-4 L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)	17
VIII-5 Emplacements réservés	18
VIII- Le Règlement	18
VIII-1 Les zones – Le Règlement graphique	18
VIII-2 Bilan des surfaces	19
VIII-3 Le règlement littéral (Destination et règles d'implantation)	20
IX- Les Observations du public	22
X- Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)	

ANNEXES

Annexe 1	Arrêté du Maire prescrivant l'enquête
Annexe 2	Délibération du Conseil municipal prescrivant la révision du PLU
Annexe 3	Tableau des observations

I- INTRODUCTION

Lancement de l'enquête

Le Conseil Municipal de Senlisse, lors de sa réunion 22 janvier 2015, a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et défini les modalités de la concertation.

Par un arrêté du 27 octobre 2017, Monsieur le Maire de Senlisse a arrêté qu'il sera procédé à une enquête publique pour la modification du POS de Senlisse et sa transformation en PLU du 6 décembre 2017 au 6 janvier 2018 inclus. Il en a précisé le déroulement

Le Tribunal administratif de Versailles, par décision du 19 septembre 2017 (N° E17000135/78), a désigné pour cette enquête Louis ROBIN comme Commissaire enquêteur. Il n'a pas été désigné de suppléant.

Présentation du rapport

Les chapitres II à IV traitent les aspects administratifs :

- Les documents de l'enquête
- Les échanges avec le public (Concertation) et son information.
- Le déroulement de l'enquête (Avant, pendant et après)

Dans le chapitre V, il a paru intéressant de fournir au lecteur quelques informations sur Senlisse issues du Rapport de présentation. Elles donnent au lecteur une vision minimale et synthétique de Senlisse sur les principaux aspects, sans avoir à les rechercher - plus difficilement - dans le rapport de présentation.

Le chapitre VI indique les différentes contraintes auxquelles est soumis le PLU

- Les Plans et Schémas avec lesquels le PLU doit être compatible.
- Les périmètres de sauvegarde de la diversité biologique : Natura 2000 et les ZNEIFF
- Les risques et les nuisances
- Les servitudes

Le chapitre VII présente le PLU en indiquant d'abord pourquoi le PLU est révisé et les objectifs du nouveau PLU qui se traduit par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Nous déclinons rapidement le contenu de ses trois axes.

Nous y traitons ensuite le problème important des logements : quelle démographie en 2025 ? Combien de logements seront nécessaires ? Où les construire ?

Enfin nous dirons quelques mots sur les Espaces Réservés et sur l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dont le but est une ou des opérations immobilières coordonnées.

Le chapitre VIII fournira des informations synthétiques sur les règlements :

- **Le règlement graphique** avec les objectifs des diverses zones qui ont été créées en cherchant la simplicité et le clarté.
Le bilan des surfaces par zone pourra alors être donné
- **Le règlement littéral** en se limitant à deux aspects primordiaux pour la faisabilité des projets
 - ✓ Les destinations autorisées et celles interdites
 - ✓ Les règles d'implantation

Le chapitre IX sera celui de l'analyse des observations du public et le **X** des avis des PPA en indiquant successivement

- La teneur de l'observation,
- la réponse de la Municipalité,
- L'avis du Commissaire-enquêteur.

II- Les documents de l'enquête

Ces documents sont conformes à ceux exigés par la législation.

L'Arrêté du Maire n° 2017/28 du 27 octobre 2017 prescrivant l'enquête

Le dossier d'enquête

- 1-** Le Rapport de présentation
 - 1.1 Diagnostic territorial
 - 1.2 Les justifications du projet
 - 1.3 Le résumé non technique
- 2-** Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- 3-** Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- 4-** Le Règlement
 - 4.1 Le Règlement écrit
 - 4.2 Le règlement graphiques avec
 - Plan général de zonage au 1/8 000^{ème}
 - Un plan centré sur les quartiers urbanisés au 1/2.500^{ème}
- 5-** Les Annexes
 - 5.1 La notice sanitaire
 - 5.2 Les servitudes d'utilité publique
 - 5.3 Classement acoustique des infrastructures de transport terrestre
- 6-** Les pièces administratives
 - 6.1 Le bilan de concertation
 - 6.2 Les délibérations

Le registre d'enquête public destiné à recevoir les observations du public

Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

Localisation des documents de l'enquête

- 1- Tous ces documents ont été à la disposition du public sous forme papier en Mairie de Senlis durant toute la durée de l'enquête.
- 2- Ils étaient aussi sur le site de la commune, hormis le registre (Pas de registre dématérialisé).

➔ Le public a donc eu toutes facilités pour consulter le dossier et porter ses observations en Mairie ou par courrier

III- Concertation et information du public

Le document 6.1 du dossier fournit le « Bilan de la concertation » qui se résume en :

- 1- Deux réunions publiques** (Des affichages les annonçant)

L'une a eu lieu le 21/09/2016 avec une vingtaine de personnes.

Elle a permis de présenter en particulier le PADD et donc la vision à long terme de la commune.

L'autre s'est tenue le 9 novembre 2016.

Son but essentiel était de présenter les règlements tant littéral que graphique.

2- Une exposition en Mairie

8 panneaux exposés dès que le PLU a pris une certaine consistance. L'exposition a été complétée et enrichie au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

Les 8 panneaux faisaient appel à des documents graphiques, des illustrations, des textes explicatifs.

- Un panneau explique la procédure du PLU
- Deux panneaux présentent les éléments clés du diagnostic territorial.
- Deux panneaux exposent les orientations inscrites dans le PADD
- Trois panneaux définissent les principes des règlements

3- Le bulletin municipal

« La Feuille de Senlisse » a tenu la population informée tout au long de la procédure

4- Sur le site Internet de la commune

Le site a informé le public sur l'avancement du projet.

➔ **Les conditions pour une réelle concertation ont été réunies. Le public et les PPA ont pu s'exprimer et contribuer à l'amélioration du dossier**

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1- Préalablement à l'ouverture de l'enquête :

Réunion avec la municipalité et le Bureau d'études

Le 19 octobre 2017, Une réunion s'est tenue en mairie avec Monsieur le Maire, plusieurs des adjoints et conseillers municipaux. Le Bureau d'étude chargé d'élaborer le dossier d'enquête, Cittanova, était présent.

Durant cette réunion,

- Précisions sur quelques points importants du projet de PLU..
- Aspects administratifs pour le déroulement légal de l'enquête (Publicité, ...)
- Détermination des jours et heures des permanences.
 - ✓ Mercredi 6 décembre 2017 de 16h à 19h
 - ✓ Samedi 16 décembre 2017 de 9h à 12h
 - ✓ Mercredi 20 décembre 2017 de 16h à 19h
 - ✓ Samedi 6 janvier 2018 de 9h à 12h

Publicité de l'enquête

- ✓ Des affiches réglementaires ont été apposées sur les panneaux d'affichages administratifs de la commune, comme j'ai pu le constater.
- ✓ L'enquête publique a été annoncée dans deux journaux locaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête
 - Le Parisien le 22 novembre 2017
 - Toutes les Nouvelles le 6 décembre 2017
- ✓ L'enquête était énoncée sur le site de la commune

→ Le public était bien informé de l'existence de l'enquête.

IV.2- Pendant l'enquête

Un registre d'enquête publique, coté et paraphé, a été mis à disposition du public en Mairie de Senlisse pour qu'il puisse y porter ses observations.

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues en Mairie de Senlisse, les jours prévus.

L'enquête publique a été annoncée dans deux journaux locaux dans la semaine qui a suivi le début de l'enquête

- Le Parisien le 7 décembre 2017
- Toutes les Nouvelles le 6 décembre 2017

Les observations du public.

Il y a eu 38 annotations, avec ou sans observations, sur le registre.

- 9 émanent de personnes venues consulter le PLU ou s'entretenir avec le Commissaire-enquêteur sans porter d'observations.
- Il y donc eu 31 personnes qui ont fait des observations
Parmi elles, 11 ont remis 6 pages d'observations totalement identiques

Il y a donc 21 observations à analyser

Sur un tableau Excel annexé à ce rapport, les observations sont listées dans l'ordre de leur numéro en indiquant les thèmes qui s'y rattachent et les noms de leurs auteurs.

Plusieurs de ces observations sont des notes remises en mairie qui ont été rassemblées ; chaque fois le nom de la personne, le nombre de pages du document remis étaient consignés sur le registre comme preuve de sa réception.

Visite des lieux.

Le dernier jour de l'enquête, un adjoint au maire m'a fait visiter les points principaux du village et plus particulièrement le haras de la Mare Plate où nous nous sommes entretenus avec le propriétaire et avons visité une extension litigieuse.

IV-3- Actions après l'enquête

- Le 15 janvier 2018, le rapport de synthèse a été adressé par E-Mail à la mairie de Senlisse. Il contenait en particulier les questions posées à la Municipalité.
- La Municipalité m'a adressé ses réponses par E-Mail le samedi 3 février 2018. Elles ont fait l'objet d'échanges fructueux les jours suivants. Noter la bonne coopération et la forte réactivité de Monsieur Gasparini, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme.

V PRESENTATION SOMMAIRE DE SENLISSE

Il m'a semblé intéressant de faire une présentation rapide de la commune de Senlisse. Ces données apportent un contexte à la modification du PLU. Elles sont reprises du Rapport de présentation et peuvent éviter aux personnes pressées de s'y reporter

Deux chiffres caractéristiques

- Superficie 810 ha
- 534 habitants en 2012

Senlisse adhère la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse. En 2012, elle regroupe 10 communes ayant ensemble 25.139 habitants

V-1 Situation et aspects physiques.

Situation

La commune de Senlisse se situe à environ

- 50 km au Sud-Ouest de Paris Notre Dame
- 20 km de Versailles
- 15 Km de Rambouillet
- A 5 km de l'Abbaye des Vaux de Cernay

Il existe 2 entités urbanisées :

Elles sont séparées physiquement par le Ru des Vaux

- Le village de Senlisse qui se développe autour de l'Eglise sur un axe nord-sud.
- Le hameau de Garnes qui se développe de façon linéaire avec des implantations en alignement sur rue sur un axe est-ouest.

4 grandes entités paysagères

- Le Bourg de Senlisse
- Le Hameau de Garnes
Entre les deux passe le Ru des Vaux
- Le Massif forestier de Rambouillet
- Les clairières et les plateaux agricoles. (A 175 m d'altitude)

Hydrographie

Une rivière : le Ru des vaux.

L'enfrichement des fonds de vallée et le manque d'entretien enfouit la rivière sous les boisements et rend le ru peu visible depuis le bourg.

V-2 Démographie et logement

Démographie

De 1968 à 1975, la population passe de 380 à 425 puis baisse légèrement jusqu'en 1982.

Au milieu des années 80, la population atteint 538 en 2007 puis décroît très légèrement.

Elle est aujourd'hui de 534 habitants

Une population diplômée et aisée

- Diplômé de l'enseignement supérieur long : 34 %
- Diplômé de l'enseignement supérieur court : 18 %
- Baccalauréat ou brevet professionnel : 19 %
- CAP ou BEP : 11 %
- Certificat d'études primaires : 4 %
- Aucun diplôme : 10 %

Des Pôles d'emplois à proximité

- Saclay à 24 km
- Palaiseau à 28 km

- Versailles à 24 km
- Saint Rémy les Chevreuse à 9km.

Les lieux de travail

- 40 % dans les Yvelines
- 44 % Hors des Yvelines
- 16% à Senlis.

Logements

Le nombre de logements a cru comme la population pour atteindre 251 en 2012, avec :

- 209 résidences principales
- 21 résidences secondaires
- 21 logements vacants

Il existe une majorité de grands logements :

- 55 % de 5 pièces et plus
- 15 % de 4 pièces

89 % sont des propriétaires et 6 % des locataires.

V-3 Activités

Sauf pour l'agriculture, le rapport manque de données et de précision pour traiter complètement cet aspect. Cela n'empêchera pas d'avoir un avis sur le projet de PLU

La commune possède 19 entreprises. Huit de ces entreprises possèdent 1 à 9 salariés.

Il est donné des pourcentages dans les divers domaines, mais il n'est pas dit s'il s'agit des entreprises (peu probable, il y aurait 0,3 entreprise dans l'industrie) ou des employés (sur combien et sont-ils de Senlis)

Il y a un restaurant-café-concert, l'Ermitage, proche du site des Vaux de Cernay.

Il n'est pas fait mention du Château de la Cour Senlis où se déroulent des réceptions (Mariage notamment) et qui peut loger jusqu'à 15 personnes.

Agriculture

Il reste 4 exploitations agricoles à Senlis avec 11 emplois. (En 1998 il y en avait 7, mais 3 emplois en moins). 100 ha sont exploitées (Il y en avait 143 ha 1998)

La superficie en herbe est stable : une trentaine d'hectares.

L'élevage équin a progressé. En 2010 3 exploitations équines. (Haras de Malvoisine, du Val de Bouillons, de la Mare Plate)

Le Manoir de Malvoisine date de 1325, dans le PNR, c'est une des rares exploitations rurales d'origine seigneuriale avec des douves. L'ancien corps de ferme est devenu un haras connu et reconnu (Concours, cours,...).

Le cheptel de gros bétail est passé de 44 en 1998 à 118 en 2010.

La pépinière Pommeré se situe à Garnes avec un espace de vente (Arbustes, plantes, plantations de la région, ...)

V-4 Equipements

Il n'y a une école maternelle et primaire

Il n'y a pas d'autres informations dans le rapport.

V-5 Les réseaux – Les déchets

Eau potable.

Elle est gérée par la SIERC (Syndicat des Eaux de la Région de Cernay-la-Ville)
Son origine : L'Usine de traitement de Morsang-sur-Seine

En 2016, sa qualité était conforme à la réglementation.

Eaux usées

L'assainissement n'est pas collectif.

Le SIAHVY) (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette), par délégation de la commune de Senlisse, est en train de réaliser un assainissement collectif qui sera relié à la station d'épuration de Dampierre.

Eaux pluviales

Le projet de PLU impose les règles classiques pour l'infiltration à la parcelle (Rétention, débit de fuite maximum, ...)

Gestion des déchets

40 communes de 6 communautés de communes utilisent les services de la SICTOM de Rambouillet. La gestion ne sera pas affectée par l'accroissement de population

V-6 Patrimoine

Eléments bâtis repérés au titre du code de l'Urbanisme

1. Habitation dans le Hameau de Garnes
2. Place Verte
3. Puits du Chemin de l'Abreuvoir
4. Le Château de la Cour Senlisse, inscrit, bénéficie d'une protection de 500 m.
5. Petite ferme de Garnes
6. L'Eglise paroissiale du XIII^{ème} siècle
7. Lavoir et pont Hardy
8. Cimetière de Senlisse
9. Carrières des maréchaux
10. Moulin à eau des Rochers
11. Monument commémoratif de Pelouse
12. Manoir des Bouillons
13. Manoir de Malvoisine
14. Manoir La Petite Barre
15. Moulin d'Aulne

Citons l'Abbaye des Vaux de Cernay bien qu'elle ne soit pas sur le territoire de Senlisse, son périmètre de protection (500m) couvre une partie de la commune des Senlisse.

VI- LES CONTRAINTES POUR LE PLU

VI-1 Plans et schémas avec lesquels le PLU doit être compatible

1. **SDRIF** (Schéma Directeur de la Région Île de France)

- Senlisse est dans la catégorie « Bourgs, villages et hameaux », en conséquence sa capacité d'urbanisation est de 5% de la surface urbanisée.
- Les extensions devront préférentiellement être localisées en continuité des bourgs et villages principaux.
- Le Massif de Rambouillet constitue un massif boisé de plus de 100 ha. Il en résulte une inconstructibilité sur une bande de 50 m à partir de sa lisière.

2. **SDAGE Seine-Normandie** 2016-2021

Son ambition était d'obtenir en 2015 « un bon état écologique » sur les deux-tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines.

Il n'est pas dit si ces objectifs ont été atteints.

3. **SAGE Orge-Yvette**

Approuvé en 2014, son action vise :

- La qualité des eaux
- La fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides.
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable

Pour Senlisse, son objectif est la mise en bon état du Ru de l'Écosses Bouton

Les documents locaux d'urbanisme (C'est le cas de ce PLU) doivent tenir compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE (Carte ZH1).

Ils prennent en compte les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires (Carte ZH2) en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adoptées dans leur règlement en vue de leur préservation.

4. **PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île de France)**

Senlisse est concernée par ce Plan, mais son PLU n'a pas d'impact, sinon pour favoriser les circulations douces.

5. **PNR (Parc Naturel Régional) de la Haute Vallée de Chevreuse**

Créé en 1985, il compte aujourd'hui 51 communes qui doivent respecter la Charte du PNR. Celui-ci fait un suivi constant de la commune, en particulier pour le PLU. Ses objectifs ne sont pas toujours cohérents avec ceux des services de l'État comme on le verra dans le dernier chapitre : analyse des avis des PPA

Le Plan de Parc détermine :

- L'enveloppe dans laquelle penser le développement urbain.
- Les modes de développement à privilégier selon les secteurs (Densification, renouvellement, extension)
- Les espaces de biodiversité à protéger ou restaurer,
- Le patrimoine à conserver.
- Etc...

Sur la commune, le PNR identifie différentes typologies d'espaces :

- Les enveloppes urbaines et espaces préférentiels de densification. Identifiés (Centre Bourg et une grande partie du hameau de Garnes.

- Les espaces de biodiversité à protéger,
(Coteaux et carrières du Bois des Maréchaux, les prairies et friches humides des Moulins d'Aulne et la Mare Plate, la Prairie humide des bouillons et Bois Boisseau, les Prairies humides des Vaux de Cernay et Bois de la Vieille Bonde)
- Les périmètres paysagers prioritaires (Espaces agricoles et fond de Vallée)

6. La Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse

Comme il a été dit, en 2012 elle regroupe 25.139 habitants dans 10 communes dont :

- Saint Rémy de Chevreuse (7.730 ha)
- Le Mesnil saint Denis (6.593 ha)
- Chevreuse (5.686 ha)
- ...
- Senlisse (548 ha)

VI-2 Pour la sauvegarde de l'environnement

Senlisse présente un grand intérêt environnemental avec une riche biodiversité, ses forêts, ...

1) Les périmètres de sauvegarde de la biodiversité

a) Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

ZNIEFF type 1 - Quatre concernent Senlisse

- ✓ Bois de la vieille Bonde
- ✓ Chaos grasseux des Vaux de Cernay
- ✓ Prairies humides des Bouillons et Bois Boisseau
- ✓ Prairies humides et aulnaie tourbeuse des Vaux de Cernay

ZNIEFF type 2 – Une concerne Senlisse

- ✓ Vallée des Vaux de Cernay

b) Les sites Natura 2000 et les Réserves biologiques dirigées

Les sites NATURA 2000

- ✓ Massif de Rambouillet et zones humides proches
- ✓ Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines.

Les Réserves biologiques dirigées

- ✓ Bois Boisseau
- ✓ Vallée des Vaux

c) Les ENS (Espaces naturels sensibles)

Leur objectif est de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

A Senlisse, seuls le Bourg de Senlisse et le Hameau de Garnes ne sont pas classés ENS

2) Les documents de référence sur l'Environnement.

a) **Le Schéma Régional du Climat, de l'air et de l'énergie**

Il concerne l'Île de France et donne des orientations et certains objectifs pour la transition énergétique.

Pour son PLU, Senlisse n'est pas impactée.

b) **Le Schéma Régional de Cohérence Energétique**

C'est le volet Régional de la Trame Bleue et de la Trame Verte introduite par les lois de Grenelle, ALUR.

c) **Le Schéma Régional Eolien**

Senlisse est dans une zone défavorable pour l'implantation d'éoliennes.

d) **Le Plan Climat Energie Territoriale**

Elaboré par le Conseil Général des Yvelines pour atténuer les effets du changement climatique.

e) **Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés**

f) **La Trame Verte et la Trame Bleue**

Ce sont des réseaux formés de continuité écologiques terrestres et aquatiques.

Les corridors Nord/Sud et Est/Ouest se croisent à Senlisse

VI-3 Les risques et nuisances

1) **Inondation.**

Sur la commune de Senlisse, les risques d'inondation sont très faibles

2) **Phénomène de retrait-gonflement des argiles**

Zones d'aléas moyens

- Sur le hameau de Garnes
- Légèrement sur le plateau central (Entre Garnes et Senlisse.)
- Site de Malvoisine à l'est de la commune

3) **Bruit**

Senlisse ne subit pas de gêne par le bruit dû à la RD 906. La bande de 100m d'un décret préfectoral ne couvre qu'une infime partie de Senlisse non urbanisée.

VI-4 Les servitudes

1) **Servitude PM 1** : PPRI pour le ru des Vaux de Cernay

2) **Servitude AC1** : Protection des monuments historiques

- Edifice inscrit : Château de la Cour Senlisse
- Abbaye des Vaux de Cernay

3) **Servitude AC2** : Protection des monuments et sites naturels

- Site inscrit et classé : Vallée de Chevreuse

4) **Servitude A7** : relatives aux forêts dite de protection.

- Forêt de protection : Massif de Rambouillet.

5) **Servitude PT2** : Servitude de protection des centres radioélectriques

- Centre radioélectrique de Limoux – Boulay Les Trouis
- Centre radioélectrique de Rambouillet – Bullion les Bordes
- Câble F311 Paris–Le Mans
- Câble N° 404 Versailles-Rambouillet

- Câble F302 Paris-Le Mans

VII- PRESENTATION DU PROJET DE PLU

Les règlements graphique et littéral seront traités au chapitre VIII

VII-1 Objectifs du nouveau PLU

Le POS approuvé en 2012 est révisé pour le mettre en compatibilité avec :

- La loi SRU
- La nouvelle charte du PNR
- Le SDRIF
- La loi ALUR

Les objectifs du nouveau PLU :

- L'adapter à l'aménagement actuel de la commune et aux objectifs de développement de la commune.
- La mise en compatibilité à la nouvelle charte du PNR
- Veiller à l'utilisation économe des espaces disponibles dans les zones bâties
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels en accord avec le PNR, veiller à la qualité des paysages, notamment en entrées de village.

VII-2 Le PADD

Il donne dans les grandes lignes la vision de la commune pour 2030. Le règlement en particulier ne doit pas être en contradiction avec le PADD.

Le PADD définit 3 axes. Nous en donnerons les principales déclinaisons.

AXE 1 « Les objectifs généraux, surtout en matière d'urbanisation »

- Valoriser le chemin PNR (Est-Ouest) : mobilité douce entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes
- Développer un verger conservatoire et un espace récréatif entre Garnes et Senlisse aux abords du Château de la Cour Senlisse
- Identifier et réactiver les anciens chemins ruraux
- Eviter l'enfrichement de la vallée du ru des Vaux
- Réinvestir le bâti vacant dans le respect du bâti patrimonial existant
- Permettre et encadrer la densification du tissu bâti dans le respect du bâti existant et de l'environnement
- Etablir un zonage adapté aux grandes surfaces.
- Pérenniser les espaces non bâtis dans les cônes de vue

AXE 2 « Les 4 entités paysagères à valoriser et à préserver »

- Bande d'inconstructibilité en lisière de la forêt de Rambouillet
- L'attention portée aux zones classées pour l'environnement. Elle se traduit dans le PLU par :
 - ✓ Les zones d'Intérêt Ecologique classées Np
 - ✓ Les zones Natura 2000 classées N ou Np
 - ✓ Les zones humides protégées au titre du L151-23
 - ✓ Le bâti isolé contenu.
 - A ce titre le règlement permet la création d'extensions limitées en zone A et N, à l'exclusion des zones Np, Ne et Ap
 - ✓ L'exploitation forestière permise mais encadrée.
 - Dans le règlement, l'exploitation forestière est autorisée en zone N, à l'exclusion des zones Np et Ne
 - ✓ La vallée patrimoniale et écologique du ru des Vaux préservée et encadrée
 - Pour cela, de nombreux repérages permettent de sensibiliser dans ce sens. Certains classements et le règlement graphique y participent.
- Pérenniser les espaces et les fonctions agricoles.
 - ✓ Soutenir les activités équestres
 - Elles sont classées en zone N ou Ap
 - ✓ Anticiper les besoins d'évolution des exploitations agricoles
 - ✓ Permettre le changement de destination du bâti agricole qui n'a plus cette vocation
 - ✓ Pérenniser la diversité des activités agricoles
- Donner les conditions d'un développement urbain qui respecte l'intégrité des paysages et du patrimoine
 - ✓ Par un règlement adapté aux nouvelles constructions
 - ✓ Par la protection des arbres remarquables
 - ✓ Par la protection du patrimoine identifié par le PNR
- Conforter la trame verte et bleue

AXE 3 Les fondements des conditions d'accueil et le maintien de la population.

- Permettre un développement démographique mesuré (0,2 % / an)
- Favoriser les parcours résidentiels dans la commune (Installation de jeunes ménages)
- Permettre l'installation d'artisans et maintenir les activités existantes
- Identifier et protéger les chemins multimodes
 - Deux emplacements réservés créés dans ce but.
 - Promouvoir les économies d'énergie et l'habitat durable
- Prendre en compte les risques et les nuisances
 - ✓ Recommandations pour les sols sensibles au « Retrait-

- gonflement »
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols
 - ✓ Encourager les mesures de gestion intégrées pour les eaux de pluie.

VII-3 Bases du PLU pour la constructibilité

La constructibilité est un domaine essentiel pour les communes. Pour traiter ce problème, il y a 3 étapes successives:

- 1) Quelle population en 2027 (15 ans après les données du recensement 2012 ?
- 2) Combien de logements nouveaux pour les abriter ?
- 3) Potentiel de terrains où il est théoriquement possible de construire ?

Mais pour construire sur ces terrains, il faut l'accord ou le désir des propriétaires pour vendre ou construire.

1- Quelle population en 2025 ?

En 2012 il y avait 534 habitants.

La commune souhaite une évolution mesurée de la population, soit 0,2% par an, soit 13 habitants en plus en 2025

Conséquences

- Enseignement - D'ici 2025
 - ✓ 2 élèves de plus en maternelle
 - ✓ 3 élèves de plus en primaire

Les classes actuelles peuvent les absorber.
- Eau potable

Consommation supplémentaire de 1.600 m³ par an.
Le secteur de l'OAP a un réseau suffisant
- Eau Pluviale

Le règlement formule des impositions pour l'infiltration sur la passerelle (Bassin de rétention) et les débits d'évacuation maximum.
- Eaux usées

Comme il a été dit, l'assainissement collectif est en train de se réaliser.
- Les déchets

Il ne sera pas nécessaire de prévoir des conditions de ramassage différentes de celles qui existent

2- Combien de logements sont nécessaires en 2025 ?

Il y avait 251 logements en 2012

a) Effet du desserrement des ménages à population constante.

- Actuellement, il y a 2,55 habitants par logement.
- L'hypothèse pour 2025 est qu'il sera compris entre 2,51 et 2,45

A population constante, le desserrement entraine un besoin de logements compris entre 4 et 9 logements.

b) Effet de l'accroissement de population

Toutes choses égales par ailleurs, l'accroissement de la population de 13 personnes (534 en 2012) entraine un besoin en logements de $251 * (13/534) = 6$ logements nécessaires

c) Effet du renouvellement urbain (Logements vétustes,) :

- 2 logements nécessaires

d) Effet des logements vacants

- Très élevé en 2007 (8%), il est pris à 6% en 2025. Les 2% en moins correspondent à 6 logements en moins à construire.

e) Effet des résidences secondaires.

- La tendance est à une légèrement augmentation des résidences secondaires (8% en 2012). Le PLU se base sur un besoin de 4 logements.

Conclusion ! il faut construire :

- **Fourchette base** : $4 (a) + 6 (b) + 2 (c) - 6 (d) + 4 (e) = 10$ logements
- **Fourchette haute** : $9 (a) + 6 (b) + 2 (c) - 6 (d) + 4 (e) = 15$ logements

Soit en moyenne environ 1 logement par an.

Nota

Le rapport d'enquête indique 23 logements. Avec nos hypothèses d'accroissement de population ce serait plutôt 15.

Cela n'a pas d'importance, il ne faut pas se leurrer.

- Il n'est pas évident que l'OAP puisse se faire. Voir l'analyse sur ce thème des observations du public.
- Les maisons se construiront là où les propriétaires décideront de bâtir ou de vendre à cette fin. Cela dépendra plus des successions, des problèmes financiers des propriétaires, de l'attractivité de Senlis qui peut faire monter les prix à un niveau qui « donne envie » de vendre.
- Le PLU aide à construire si son règlement donne des droits à construire. C'était le but de la Loi ALUR.
- Si un propriétaire veut construire sur un terrain constructible, la Municipalité ne peut s'y opposer.

In fine, le nombre de logements qui sera construit n'est maîtrisé que faiblement par la Municipalité ; elle subira.

Et l'accroissement de la population sera la conséquence du nombre de logements construits.

f) Où construire ?

Rappel de la période 2003 à 2016

- 29 673 m² (2,96 ha) ont été artificialisés
- 16 logements ont été construits, dont :
 - ✓ 13 constructions individuelles,
 - ✓ 3 divisions parcellaires

Potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisées

L'analyse fait ressortir un potentiel de 4 ha à l'intérieur du tissu urbain et un potentiel théorique d'accueil de 65 nouveaux logements. Une carte des potentiels de mutation et de densification indique précisément 5 terrains à Garnes et 9 dans le bourg de Senlisse. Mais ceci a un côté théorique.

Prévision pour l'horizon 2025

Le rapport de présentation cite page 30 :

- Entre 10 et 15 logements créés par l'évolution du tissu urbain (Densification et mutation). C'est en particulier le cas lors de succession pour payer la soulte entre les héritiers compte tenu du prix de l'immobilier.
- Environ 10 logements dans la zone de l'OAP (Voir plus loin)

VII-4 L'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)

Les OAP indiquent comment la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers.

Les PLU doivent comporter au moins une OAP

Il n'est pas toujours possible de créer une OAP dont le projet soit crédible. Force est à la Loi et on en présente quand même.

L'OAP de Senlisse est constitué de parcelles fonds de jardin enclavés. Elles seront desservies par une voie sur une parcelle en longueur où pourra être construite une maison sur la bande étroite qui restera. La propriétaire de ce terrain n'est pas enthousiaste pour vendre. (Voir le thème OAP dans l'analyse des observations du public).

L'OAP constitue la zone 1AU dans le Hameau de Garnes.

Il est projeté de construire 15 logements sur des terrains faisant ensemble environ 7.800 m²

Aucun réel début de projet n'est réalisé. Un schéma indique l'implantation d'une possible voie de circulation

VII-5 Emplacements réservés.

- **ER1** Sur 15.932 m², pour l'aménagement d'un verger et d'un parc à l'entrée du village, avec passage de l'assainissement collectif et création d'un chemin piéton entre Garnes et le bourg de Senlisse.
- **ER2** Sur 9.891 m². Zone de fond de vallée humide actuellement en friche, longeant le ru des Vaux et permettant le passage éventuel d'un chemin piéton reliant le centre du village de Senlisse et le Moulin d'Aulne, puis en continuation vers Dampierre.
- **ER3** : Sur 760 m² pour l'extension éventuelle du cimetière

VIII Le Règlement

VIII-1 Les zones / Le Règlement graphique

Par rapport au POS, le nouveau découpage a eu les objectifs suivants :

- Simplifier la lecture des différentes zones en s'appuyant sur la morphologie des zones et non leur vocation dominante
 - Création d'une zone à urbaniser
 - Supprimer les zones naturelles insuffisamment équipées et à l'urbanisation diffuse (NB et NBa) pour les traduire en zone urbaine peu dense ou en zone naturelle
 - Simplifier le zonage des zones agricoles. Deux zones (A et Ap) au lieu de cinq dans le POS
- Pérenniser les espaces agricoles et limiter la constructibilité par l'instauration de la zone Ap

ZONE UA : Noyaux anciens de la commune (le Bourg et Garnes)

Les objectifs :

- Préserver la qualité architecturale
- Préserver la cohérence de l'ensemble urbain
- Préserver les jardins et arbres remarquables

Un sous-secteur UAa : Noyaux historiques autour des 2 places
Place de l'Eglise (Bourg) et Place Verte (Garnes)

ZONE UB : Les extensions a vocation essentiellement habitat.
Cette zone fait partie des « Espaces préférentiels de densification » et des « Ensembles urbains diffus et/ou sensibles » du PNR

ZONE UH : Secteurs d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers marquant la limite d'urbanisation.
Caractérisée par des constructions individuelles avec des retraits prononcés par rapport à la voirie et aux limites séparatives et présentant souvent d'importants volumes sur de grandes parcelles.

Un sous-secteur UHa : Relation de covisibilité de l'Eglise et du Château

Objectif : préserver ce secteur paysager tout en permettant la construction d'habitations

ZONE 1AU : Concerne l'OAP de Garnes.

7.800m² de fonds de jardins et espaces libres

ZONE N ; zone naturelle et forestière

Un sous-secteur Np : Correspond aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan du PNR.

Un sous-secteur Ne : Correspond aux terrains de sport et installations publiques dans le Bourg de Senlisse.

ZONE A : Espaces agricoles de la commune.

L'objectif est à la fois de les protéger et de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles, en permettant des changements de destination justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

Un sous-secteur Ap : Correspondent aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan du PNR.

On y trouve des entités labellisés écologiques (Natura 2 000), ZIC, ...)

Les nouvelles constructions y sont interdites.

VIII-2 Bilan des surfaces

BILAN DES SURFACES (en ha)			
Zones urbaines		Zones naturelles	
UA	8,77	N	235,45
UAa	3,4	Np	303,03
UB	11,52	Ne	0,46
UH	8,7	TOTAL	538,94
UHa	0,47	Zones agricoles	
TOTAL	32,87	A	117,11
Zones urbanisées		Ap	120,64
1AU	0,79	TOTAL	237,75
TOTAL 810,34			

Rappelons que de 2003 à 2016, il a été consommé environ 3 ha de terres agricole ou naturelles qui ont permis de construire 16 constructions.

VIII-3 Le règlement Littéral

Nous n'aborderons que les deux thèmes importants lié à la faisabilité d'un projet : les destinations et les règles d'implantation.

a) Les destinations

Zones urbaines UA, UB, UH, 1AU

Nous donnons un aperçu des principales destinations autorisées ou interdites et ce qui fait la différence entre les diverses zones urbanisées UA, UB et UH

- Autorisés pour tous (UA, UB, UH, 1AU)
 - ✓ Logement et hébergement autorisés
 - ✓ Artisanat et commerce de détail si < 400m²
- Autorisés pour UA seulement (Pas pour UB, UH, 1AU)
 - ✓ Restauration
 - ✓ Commerce de gros
 - ✓ Hébergement hôtelier et touristique
 - ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics
Sauf les locaux techniques autorisés partout
Sauf les équipements sportifs interdits partout (Autorisés en Ne)
- Interdits pour tous (UA, UB, UH, 1AU)
 - ✓ Cinéma
 - ✓ Industrie
 - ✓ Entrepôt

Zones Naturelles

Zone N (Hors Ne et Np)

- Sont autorisés :
 - ✓ La reconstruction à l'identique 2 ans après un sinistre
 - ✓ Aménagement et extension < 30% et < 50 m² de l'emprise au sol et < 90 m² de surface de plancher
 - ✓ Les équipements sportifs (Interdits dans les zones urbanisées)
 - ✓ Les locaux techniques des administrations publiques
 - ✓ Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes si les locaux sont destinés à un usage de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristique
 - ✓ L'exploitation forestière
- Sont notoirement interdits l'artisanat, les activités industrielles, les entrepôts

Zone Np

- Ne subsistent des autorisations ci-dessus que les locaux techniques des administrations publiques

Zone Ne

- Les équipements sportifs sont autorisés (Seule zone autorisée)

Zones agricoles

Zone A

Plus d'autorisations qu'en zone N (En italique ci-dessous)

- La reconstruction à l'identique 2 ans après un sinistre
- Aménagement et extension < 30% et < 50 m² de l'emprise au sol et de surface de plancher
- Les extensions et surélévations limitées à 50 m² de surface de plancher
- La construction d'une annexe avec des conditions précises.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes si les locaux sont destinés à un usage de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristique ou autre équipement recevant du public et qu'ils soient réalisés exclusivement dans des bâtiments existants repérés comme bâti remarquable
- Artisanat et commerce de détail à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole
- Les locaux techniques des administrations publiques

Sont notoirement interdits ;

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts

ZONE Ap (Espaces agricoles à protéger)

- Ne sont autorisés que les locaux techniques publics

b) Les règles d'implantations**Par rapport aux voies publiques**

UA et UB à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres

UAa à l'alignement

UH avec un retrait minimum de 3 mètres

UHa à l'alignement

Par rapport aux limites séparatives

UA et UB à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres

UAa ; - Si distance des 2 limites séparatives < 10m, implantation d'une limite à l'autre

- Si < 10m, peut se faire sur l'une des deux

UH : Retrait minimum 4,5 m si terrain < 2.000 m²

Retrait minimum 6 m si terrain > 2.000 m²

Emprise au sol

UAa : < 60% de l'unité foncière

UA : < 40 % de l'unité foncière

UB : < 30 % de l'unité foncière

UH : < 15% si terrain < 2000m²

UHa : < 10% si terrain < 2.000m²

Hauteur des bâtiments

UA, UAa, UB, UH : < 9 m au faîtage et < 6m à l'égout du toit

IX- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A insérer

Fait à Versailles le 6 février 2018



Louis ROBIN

Commissaire enquêteur