



SAINT-MARTIN-DE-NIGELLES

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU POS

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

BILAN DE LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC ET DE LA REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PREALABLES A LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU POS

Composition du dossier mis à la concertation du public et des personnes publiques associées.

Il se compose des éléments suivants :

- D'une délibération n° 09/07-66 du 3 juillet 2009 ;
- Des deux annonces légales parues dans les journaux locaux le 28/08/09 ;
- De l'avis au public distribué dans toutes les boîtes aux lettres le 28/08/09 ;
- Du rapport de présentation ;
- De treize documents annexés au rapport à savoir :
 - L'enquête de recensement de l'INSEE de 2004 à 2008
 - les articles parus dans l'Echo républicain
 - un courrier du 30/08/2007 de l'Inspecteur de l'Education nationale
 - un courrier du 20/04/2009 de l'Inspecteur de l'Education nationale
 - des courriers de différentes associations
 - des photos et plan de l'aménagement de la voie des Ruelles
 - une étude urbaine et paysagère : principes d'aménagement des espaces publics
 - une étude urbaine et paysagère : schéma directeur d'aménagement du domaine communal
 - des courriers de directrice de l'école primaire
 - des photos du local des services techniques et des zones de stockage associées
 - le plan du parking dit de l'Arsenal
 - l'étude acoustique
 - le plan de situation des parcelles en cours d'acquisition.
- Du projet de modification du règlement du POS de la zone UC et du projet de réglementation pour le secteur UCa.

Le rapport de présentation compte un historique, un exposé des motivations de la municipalité, une présentation des modifications au règlement proposé, une justification de la procédure utilisée et enfin, l'énumération des pièces jointes (annexes).

CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

La concertation avec le public a été initiée le mardi 1^{er} septembre 2009 et s'est terminée le mercredi 30 septembre 2009. Le dossier était librement consultable aux heures d'ouverture de la mairie dans la salle du conseil municipal.

Le registre tenu à cet effet indique :

Nombre de :

- Visites : 11 ;

- Observations du public : 3

1°) « *Alain-Teddy MOREAU, président de Nivigella : l'association Nivigella n'a aucune observations à faire sur le dossier de révision simplifiée du P.O.S. Elle rappelle sa satisfaction de voir enfin la réalisation d'une salle multiactivités (digne de ce nom) dédiée principalement aux associations sportives et socio-culturelles. Alain Teddy MOREAU – signature – le 18/9/2009.* »

2°) « *Outre la nécessité de remplacer les locaux, initialement provisoires, au profit de l'école, cette révision permettra la réalisation d'une salle au profit des associations, leur permettant ainsi d'avoir de nouvelles activités jusqu'ici impossible à mettre en place faute de locaux adaptés.*

Yannick GASCHET, président de l'UNION SPORTS ET LOISIRS – signature. »

3°) « *Le Club Louis Sturbois espère et voudrait voir le jour d'une salle multi-activités pour continuer à se réunir le mercredi après-midi. Un local pour ranger le matériel nécessaire à ses activités sera le bienvenu. Signature.* »

- Courrier : 1 (émis par l'Association AC 28 comprenant 6 pièces jointes) :

Les remarques de ce courrier ne sont pas recevables. En effet, toutes les observations évoquées trouvent leur réponse dans le rapport de présentation (et ses annexes) du dossier de consultation. C'est parce que l'existant ne convient plus que nous prévoyons l'extension du groupe scolaire et la construction d'une salle multi-activités.

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le mercredi 9 septembre 2009 à 15 h a été organisée en mairie, une réunion des personnes publiques associées.

Les personnes présentes étaient :

- **Les élus de Saint-Martin :**

MM. Roger Boyer, maire et Jacques Dugué, adjoint en charge des affaires scolaires
Mmes Maria Gaschet, 1^{ère} adjointe en charge des finances et Pascale Germain, adjointe en charge de l'environnement et de l'urbanisme

- **Direction Départementale de l'Équipement :** M. COHU, chargé d'études

- **Communauté de Communes du Val Drouette :** Mme Françoise RAMOND, présidente

- **Mairie de Pierres :** M. BRAVIN, conseiller municipal

Les personnes absentes excusées étaient :

- **Mairie de Maintenon :** M. Michel Bellanger, maire : réception d'un courrier le 9/09/2009 sans remarque,

- **La Chambre d'Agriculture :** Mme Martine RIOU : réception d'un courriel le 3/09/2009 pas de remarque,

- **Mairie de Hanches :** M. Joël REVEIL : réception d'un courrier le 15/09/2009 aucune remarque,

Les personnes absentes étaient :

- **Préfecture** : courrier à venir,
- **Conseil Régional** : courrier à venir,
- **Conseil Général** : courriel reçu le 30/09/2009 pas de remarque,
- **Chambre de Commerce et de l'Industrie** : courrier reçu le 11/09/2009 pas de remarque - avis favorable,
- **Chambre de l'Artisanat et des Métiers** : courrier à venir,
- **Syndicat Intercommunal du Schéma de Cohérence Territoriale du Canton de Maintenon** : courrier reçu le 29/09/2009 pas de remarque,
- **Mairie de Villiers** : courrier reçu le 21/09/2009 aucune remarque,
- **Mairie de St Lucien** : courrier à venir.

Le délai de réception des courriers est de 3 mois.

Seulement deux remarques, dont une comporte deux aspects, ont été faites par M. COHU de la Direction Départementale de l'Équipement (cf. procès verbal de réunion joint).

Après analyse, il est proposé d'amender les documents, et donc de finaliser le projet comme suit :

I - Dans la nouvelle rédaction de réglementations du secteur UCa, il est proposé de remplacer la formule figurant dans le rapport de présentation et la modification du règlement du POS :

" ... Les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs ... " par l'intitulé de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : " ... ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** "

Cette mention figure dans :

1°) RAPPORT DE PRESENTATION

Au chapitre 5 : « Nécessité de modifier le POS afin de permettre la création du secteur UCa » :

- **En page 5, le paragraphe deviendrait :**

« 5.1 Motifs de délimitation du secteur UCa au sein de la zone UC

(...) Cette révision simplifiée a pour objectif de mettre en cohérence la réglementation du POS, pour le secteur UCa exclusivement, afin d'autoriser ***un projet de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*** »

- **Aux pages 9-10, l'article deviendrait:**

« 5.2 Motifs de la modification des règles applicables à la zone UC et son secteur UCa

Pour permettre la réalisation du projet de ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** (...)

(...) Article UC 6 – Implantation par rapport aux voies

L'article UC 6 du POS dans sa rédaction actuelle indique : « *Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.*

Des dispositions particulières seront admises pour :

- *Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,*

- *Les lotissements de plus de 10 logements,*
- *Et pour les unités foncières bâties avant division. »*

Avec la création d'un mail planté entre la voie des Ruelles et la prairie, il convient de requalifier la chaussée de la voie des Ruelles en la déplaçant légèrement vers le mail.

Néanmoins, aujourd'hui il est pénalisant de maintenir les constructions en retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques. Aussi, l'article UC 6 doit être modifié pour le seul secteur UCa :

- **en indiquant une valeur de retrait minimum de 4 mètres afin de lever l'imprécision du texte actuel concernant les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Ceci permettra de réduire cette distance afin de ne pas trop pénaliser la surface constructible dans ce secteur.**

- **En page 10, l'article deviendrait :**

« Article UC 9 – Emprise au sol

(...) C'est pourquoi la commune entend modifier l'article UC 9 pour le seul secteur UCa en ajoutant à l'énumération des constructions dont l'emprise au sol peut atteindre 35% de la surface totale de l'unité foncière : **les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***. (...) »

- **Aux pages 11-12, l'article deviendrait :**

« Article UC 11 – Aspect extérieur

(...) §2 – Toitures

Or, ainsi qu'il a été dit précédemment, l'intention de la commune est de limiter la hauteur de la construction dans le secteur UCa afin d'en réduire l'impact sur la vision de l'environnement. De plus, il est constant qu'une toiture à deux versants a pour effet d'élever la hauteur totale de la construction.

Afin de limiter la hauteur totale des constructions, le règlement du POS du secteur UCa doit préciser que les toitures des ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** pourront être à 1 seul versant dont la pente pourra être inférieure à 40°.

Compte tenu de cette faible pente, les matériaux habituels tels que les ardoises ou tuiles de différents types, sont inadaptés à la couverture des bâtiments.

C'est pourquoi la modification du règlement du POS dans le secteur UCa concernant le versant et la pente des toitures s'accompagne nécessairement de la modification s'agissant du revêtement de celles-ci.

Aussi, le règlement du POS autorisera, dans ce même secteur UCa, toujours pour les ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***, les matériaux de couverture pouvant présenter une plus grande diversité comme, par exemple : le métal ou l'alliage, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, étant précisé que cette liste est indicative et ne présente donc aucun caractère exhaustif. »

- **En page 12, l'article deviendrait :**

« § 3 – Façades

(...) Un équipement collectif comportant des classes maternelles, des locaux périscolaires et une salle multi-activités, n'est pas une grande maison individuelle et il est donc normal qu'il s'en démarque. C'est pourquoi la commune envisage ponctuellement d'ajouter de la couleur sur certains éléments de façade, tout en conservant un aspect neutre à d'autres endroits.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la commune doit donc corriger le §2 – Toitures, et le §3 – Façades, afin de permettre dans ce secteur UCa une différenciation par rapport à l'habitat existant de la zone UC. La nouvelle rédaction sera plus précise sur les règles applicables au secteur UCa.

2°) MODIFICATION DU REGLEMENT DU POS DE LA ZONE UC ET REGLEMENTATION DU SECTEUR UCA :

- **En page 2, l' article UC 6 deviendrait :**

« (...) Secteur UCa : ***les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** devront s'implanter en retrait de 4 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer, et ce dans le respect de l'environnement, notamment paysager, de la zone. »

- **En page 2, l' article UC 9 deviendrait :**

« (...) Secteur UCa

L'emprise ***des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière. »

- **En page 3, l'article UC 11, §1- Prescriptions générales deviendrait :**

« (...) Secteur UCa

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront présenter une architecture remarquable se démarquant de l'habitat, sous réserve de préserver l'environnement local en évitant de dénaturer ce dernier. Les parements extérieurs en bois pourront être de teinte naturelle ou de couleurs variées ».

- **Aux pages 3-4, l'article UC 11, §2 – Toitures deviendrait :**

« (...) Secteur UCa

Dans un souci de préservation de l'environnement, et notamment afin de limiter la hauteur totale des constructions, les toitures des bâtiments, des annexes accolées et des annexes non accolées, et toutes ***constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***, pourront être à 1 seul versant dont la pente pourra être inférieure à 40°.

Afin de répondre à des objectifs de développement durable et compte tenu du degré de la pente de la toiture, les matériaux utilisés pour la couverture pourront présenter une plus grande diversité comme par exemple : métal ou alliage, systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. »

- **En page 4, l'article UC 11, §3 - Façades deviendrait :**

« (...) *Les couleurs suivantes* : le noir, le vert, le bleu et le rouge *ainsi que* les matériaux de tons brillants ou réfléchissants sont interdits pour toutes les constructions, ***sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** situées dans le secteur UCa qui pourront présenter une plus grande diversité de traitement dans les couleurs et les matériaux, sous réserve de respecter l'environnement de la zone. »

II - Dans le document « Modification du règlement du POS de la zone UC et réglementation du secteur UCa », au TITRE II, CHAPITRE III, il serait souhaitable d'introduire la nouvelle réglementation par un chapeau qui sera :

" A l'intérieur de cette zone UC est créé un secteur UCa pouvant accueillir notamment :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des établissements d'enseignement ;
- des installations et travaux divers suivants :

- o les aires de jeux et de sports,
- o les aires de stationnement,

Elle est constituée des parcelles numéros : (...) "



Monsieur le Maire
Mairie
14, rue Jean Moulin
28130 - Saint Martin de Nigelles

Reçu 6 feuilles
le 30 sept 2009

Courrier déposé ce jour en mairie

Saint Martin de Nigelles, le 30 septembre 2009

Objet : Révision simplifiée du POS / Concertation préalable avec le public

Monsieur le Maire,

Par délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2009, une révision simplifiée du POS a été prescrite.

Dans le cadre de la concertation avec le public, notre association citoyenne entend faire valoir ses observations sur ce projet et son unique objet, une construction irréfléchie et inadaptée aux nécessités et besoins réels de notre collectivité, et de surcroît pour des coûts financiers faramineux sans rapport avec la modestie de ses ressources et que vous vous autorisez à poursuivre avec entêtement.

Tout d'abord, il apparaît nécessaire de rappeler l'urgence d'une mise en révision globale du POS communal qui remonte maintenant à plus de 15 ans et qui a plutôt mis à mal « *le charme* » de notre village, et par suite, de l'élaboration d'un PLU surtout si l'on veut encore préserver et sauvegarder ce qui peut l'être, un chantier prioritaire mais resté rangé au rayon de vos promesses alors qu'il était impératif de l'ouvrir sans délai.

En lieu et place, il a été décidé une révision simplifiée du POS pour un secteur résidentiel de la zone UC situé juste en limite d'une zone classée ND, que les règles en vigueur avaient permis de protéger jusqu'à ce jour, en empêchant de le défigurer à jamais par un projet irrespectueux de son environnement rural, avec lequel il serait en rupture totale, le transformant en un quartier urbain de banlieue.

Rappelons opportunément à ce sujet les « *observations et prescriptions particulières* » mentionnées dans les certificats d'urbanisme délivrés et signés par vous, relatifs à la division de la propriété ancienne et de caractère, du moulin de la Perruche située dans le secteur en cause :

. Certificat n° CU 28 352 06 0013 du 7 juillet 2006 :

« Afin de préserver et conserver le patrimoine bâti ancien du centre bourg, les futurs acquéreurs devront prendre contact avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (...) pour l'élaboration de leur projet. »

. Certificat n° CU 28 352 07 00003 du 6 juillet 2007 :

« Une attention toute particulière sera apportée à la qualité architecturale du projet notamment en ce qui concerne la volumétrie et les couleurs des matériaux employés. Il est conseillé de prendre contact avec le C.A.U.E d'Eure et Loir (...) en amont du projet. »

Il est étonnant que le projet communal ait pu être élaboré en faisant fi de toutes ces observations et prescriptions destinées à préserver et sauvegarder le caractère rural et ancien de ce secteur du bourg.

... / 1

De même, il convient de s'étonner de cet acharnement à faire plier les règles du POS dans ce secteur pour les adapter à posteriori à un projet qui a été élaboré sans que la situation globale actuelle des locaux scolaires n'ait été considérée et prise en compte, et qui de plus, aura pour effet de bloquer cette situation en empêchant à terme toute évolution vers la réalisation d'un véritable et indispensable groupe scolaire adéquat et cohérent devant répondre aux besoins et aux normes dont celles d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et enfin aux impératifs de sécurité.

Cette situation aberrante et préjudiciable à l'intérêt communal ne serait pas aujourd'hui si l'étude des besoins et d'un état des lieux expressément demandés par l'équipe enseignante en place à la rentrée 2003, et suivie par la promesse d'un certain « Nouvel Elan » en mars 2006 avait été effectuée !

Par suite, ne répondent ni aux besoins, ni aux nécessités de l'école, ni aux impératifs de sécurité en raison de la configuration des lieux, et ne sont pertinents :

- ✓ ni le périmètre décidé de la révision simplifiée du POS, ni le secteur choisi, en impasse, ne permettant qu'une capacité limitée de stationnement, sans aire de retournement, et débouchant sur une voie départementale à circulation dense, rapide et dangereuse,
- ✓ ni le projet élaboré, limité à des locaux périscolaires insuffisants, à des classes de maternelle dont les effectifs ont diminué de l'ordre de 25 % depuis 2 ans tandis que les effectifs des classes élémentaires ne cessent d'augmenter, et enfin sur une salle multi activités d'une capacité d'accueil de 114 personnes tandis qu'il est par ailleurs argué d'une augmentation de population de plus de 30 %, atteignant plus de 1 500 habitants.

Rappelons également que l'augmentation de la population recensée est due à la réalisation en 1999/2000 d'un lotissement de 46 nouvelles habitations à Ouencé, d'où l'incidence transitoire sur le cycle des effectifs scolaires, avec la hausse observée à compter de 2001 et à présent la baisse significative amorcée (- 25 %), telle que constatée en maternelle pour la 2^{ème} année consécutive.

Nos observations sont accompagnées des pièces suivantes, à annexer ensemble au registre légal :

- 1/ courrier de l'équipe enseignante du 10 octobre 2003 ;
- 2/ propositions d'actions « un Nouvel Elan pour Saint Martin de Nigelles », de mars 2006 ;
- 3/ photographie de l'escalier d'accès aux salles des classes élémentaires ;
- 4/ courrier du Conseil général du 6 août 2008 ;
- 5/ lettre ouverte au conseil municipal du 29 juin 2009 ;
- 6/ bulletin d'information AC28 n° 7 - Septembre 2009.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous ne manquerez pas de réserver à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.



Jean-Jacques MARCHIER
Président AC28

P.J.