

# DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNAUTE DE COMMUNE DES PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE



RELATIVE  
AU PROJET D'ELABORATION  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
DES 4 VALLEES

ET

A L'ETABLISSEMENT  
DU PERIMETRE DELIMITE  
DES ABORDS DE LA CROIX  
DE LA COMMUNE DE  
CROISILLES

*ENQUETE PUBLIQUE PRESCRITE  
PAR ARRETE  
DE MONSIEUR LE PRESIDENT  
DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES  
DES PORTES EURELIENNES  
D'ILE DE FRANCE*

*N° 2019 - 063  
EN DATE DU 21 OCTOBRE 2019*

*ENQUETE OUVERTE  
DU LUNDI 18 NOVEMBRE  
AU JEUDI 19 DECEMBRE 2019*

**RAPPORT DE LA  
COMMISSION D'ENQUETE**





# RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>GENERALITES SUR L'ENQUETE.</b>	<b>Page 3</b>
1.1	<u>Objet de l'enquête.</u>	Page 3
1.2	<u>Contexte général territorial.</u>	Page 3
1.3	<u>Cadre juridique de l'enquête.</u>	Page 4
1.4	<u>Identification de l'autorité compétente.</u>	Page 4
1.5	<u>Dossier présenté au public.</u>	Page 5
1.5.1	<u>Composition du dossier relatif au projet et à la procédure d'enquête.</u>	Page 5
1.5.2	<u>Avis des personnes publiques associées et des autres personnes publiques consultées.</u>	Page 6
1.5.3	<u>Observations de la commission d'enquête sur le dossier du projet.</u>	Page 12
1.5.4	<u>Registres des observations.</u>	Page 15
<b>2</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.</b>	<b>Page 17</b>
2.1.1	<u>Composition de la commission d'enquête.</u>	Page 17
2.1.2	<u>Décision de Désignation du tribunal administratif (et annexe 1).</u>	Page 17
2.2	<u>Définition des modalités de l'enquête avec l'autorité compétente.</u>	Page 17
2.3	<u>Décision d'ouverture de l'enquête (et annexe 2).</u>	Page 18
2.4	<u>Dates de l'enquête.</u>	Page 18
2.5	<u>Publicité.</u>	Page 18
2.5.1.1	<u>Affichage de l'avis d'enquête (et annexe 3).</u>	Page 18
2.5.1.2	<u>Contrôle de l'affichage (et annexe 4).</u>	Page 18
2.5.2	<u>Annonces légales par voie de presse (et annexe 5).</u>	Page 18
2.5.3	<u>Diffusion par voie dématérialisée (et annexe 6).</u>	Page 18
2.6	<u>Visite des lieux.</u>	Page 19
2.7	<u>Accès du public au dossier durant l'enquête.</u>	Page 19
2.8	<u>Détail des permanences assurées par la commission d'enquête.</u>	Page 20
2.9	<u>Participation du public et ambiance autour de l'enquête.</u>	Page 21
2.10	<u>Résumés des entretiens.</u>	Page 21
2.11	<u>Clôture de l'enquête.</u>	Page 30
2.12	<u>Procès-verbal de synthèse des observations au responsable de projet (et annexe 7).</u>	Page 30
2.13	<u>Mémoire en réponse du responsable de projet (et annexe 8).</u>	Page 30
<b>3</b>	<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMISSION D'ENQUETE.</b>	<b>Page 31</b>
3.1	<u>Analyse numérique des observations (et annexe 9).</u>	Page 31
3.2	<u>Commentaires de la commission d'enquête sur les observations.</u>	Page 32
<b>4</b>	<b>ANNEXES.</b>	<b>Page 135</b>



## 1. GENERALITES SUR L'ENQUETE.

### 1.1 Objet de l'enquête.

La présente enquête comporte deux objets.

- Le premier concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du territoire des Quatre Vallées, composé par le regroupement des communes de Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Néron, Nogent le Roi, Saint Laurent la Gatine, Saint Lucien et Senantes.

Le projet de PLUI a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Quatre Vallées, le 6 novembre 2015.

En regroupant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 les anciennes communautés de communes des 4 Vallées, du Val Drouette, des Terrasses et Vallées de Maintenon, du Val de Voise et enfin de la Beauce Alnéoise, la nouvelle Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France (CCPEIDF) a obtenu la compétence en matière d'urbanisme pour porter aujourd'hui l'élaboration du projet de PLUI des 4 Vallées.

- Le second volet de l'enquête est relatif à l'établissement d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la Croix de la commune de Croisilles en remplacement du Périmètre de Protection de Monument Historique actuel.

L'enquête est considérée comme une enquête unique, au titre de l'article L 123-6 du code de l'environnement. La commission d'enquête, après l'établissement d'un rapport d'enquête unique, se prononcera sur chacun des objets soumis au public au travers de deux conclusions motivées distinctes.

### 1.2 Contexte général territorial



Le territoire des 4 vallées est situé au Nord de la CCPEIDF, en Région Centre Val de Loire, aux portes de l'Ile de France, à moins de deux heures de Paris et d'une heure de Chartres.

Administrativement, le territoire s'étend sur deux cantons, celui d'Épernon pour les communes de Coulomb, Faverolles, Lormaye, Néron, Nogent le Roi, Les Pinthières, Saint Laurent la Gatine, Saint Lucien et Senantes et sur le canton de Dreux-2 pour les communes de Bréchamps, Chaudon et Croisilles.

Le territoire des 4 Vallées compte environ 12000 habitants pour 10550 hectares.

### 1.3 Cadre juridique de l'enquête.

📖 Code de l'environnement et notamment, les articles L 123-1 à L 123-18 et les articles R 123-1 à R 123-27, concernant les enquêtes publiques environnementales.

📖 Code de l'urbanisme et notamment les articles relatifs à l'enquête publique, le livre 1<sup>er</sup> et le titre V de sa partie législative et les articles L 153-19 et L 153-20 et le livre 1<sup>er</sup> et le titre V de sa partie réglementaire et les articles R 153-8 à R 153-10.

📖 Délibération de la communauté de communes des 4 Vallées prescrivant l'élaboration de son PLUI en date du 6 novembre 2015.

📖 Arrêté préfectoral n° DRCL-BICCL-2016328-0001 du 23 novembre 2016 décidant que la CCPEIDF exerce la compétence "aménagement de l'espace - plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale" à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

📖 Délibération de la CCPEIDF relative à l'arrêt du projet du PLUI des 4 Vallées en date du 27 juin 2019.

📖 Délibération de la CCPEIDF donnant un avis favorable au projet de PDA de la Croix de la Commune de Croisilles en date du 19 septembre 2019.

📖 Décisions n° E19000146/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la commission d'enquête en dates des 11 septembre 2019 pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et 3 octobre 2019 pour le Périmètre Délimité des Abords.

📖 Arrêté d'organisation de l'enquête n° 2019-063, du Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France, en date du 21 octobre 2019.

### 1.4 Identification de l'autorité compétente.

***Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France (CCPEIDF)***  
***6 place Aristide Briand***  
***28230 Epernon***

Monsieur Stéphane LEMOINE, Président de la CCPEIDF, est l'autorité compétente pour l'organisation et l'ouverture de la présente enquête, ainsi que pour prendre la décision en vue de laquelle cette enquête est requise.

Durant l'enquête, Monsieur Pierre BILIEN, Vice-Président en charge des PLU, PLUI, du PLH et de la politique de l'habitat de la CCPEIDF, assisté de Monsieur Jean Paul MALLETT, Vice-Président en charge du transport, de la mobilité, des réseaux numériques, de l'eau potable et de l'assainissement, représentaient M. LEMOINE.

Madame Violaine MICHEL, Directrice du service juridique, marchés publics, environnement et urbanisme, représentait l'administration de la CCPEIDF auprès de la commission d'enquête.

## 1.5 Dossier présenté au public.

Il me paraît important de souligner que les dossiers, préparés sous la responsabilité de la CCPEIDF et du bureau d'étude Cittianova, ont bénéficié d'une manière générale d'une bonne organisation et sont d'une complétude satisfaisante.

### 1.5.1 Composition du dossier relatif au projet et à la procédure d'enquête publique.

Le dossier relatif au projet, soumis au public était composé par les documents suivants :

- Au titre de la procédure, les délibérations prescrivant les projets et le bilan de la concertation avec le public.
- Le **Rapport de Présentation** comprenant, un diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement dans son premier fascicule (fascicule 1.1), la justification du projet et son évaluation environnementale dans un second document (fascicule 1.2) et une troisième partie (fascicule 1.3) représentée par un résumé non technique.
- Un dossier de présentation (fascicule 1.4.1) à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) compose également ce dossier de PLUI, compte tenu de la réduction des surfaces naturelles agricoles ou forestières proposées.
- Enfin, compte tenu de l'apparition de secteurs à urbaniser sur des zones prédisposées aux zones humides, une étude particulière des zones humides est ajoutée (fascicule 1.4.2). Les procédures en cours de déclaration préalable et de permis d'aménager sont jointes au dossier.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) qui définit les orientations générales d'urbanisme de la politique d'aménagement retenue pour l'ensemble du territoire des 4 Vallées (fascicule 2).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) qui définissent les orientations du PADD pour des secteurs précis du territoire comme, l'aménagement de l'espace, l'habitat, les déplacements et les transports (fascicule 3).
- Les **Pièces Ecrites et Graphiques du Règlement**, accompagnées d'un atlas des emplacements réservés.
- Sont également joints au dossier, les délibérations qui ont ponctué l'élaboration du PLUI jusqu'à ce jour (fascicule 0.1), le **bilan de la concertation** (fascicule 0.2) et les **Avis des Personnes publiques Associées (PPA)** ou simplement consultées.
- Des **Annexes** :
  - Une carte générale des servitudes d'utilité publique, une liste des servitudes d'utilité publique et leurs fiches méthodologiques.
  - Une annexe concernant le périmètre de protection modifié de la Croix de la Commune de Croisilles, 2<sup>ème</sup> objet de l'enquête unique sur l'établissement de ce PDA <sup>(1)</sup>.
  - Un plan du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et son règlement.
  - Les Plans des réseaux d'alimentation en eau potable, le rapport technique sur l'état des réseaux et sur les analyses de l'eau, complétés par le règlement du service de l'eau.

- Les Plans des réseaux d'assainissement des eaux usées et le règlement d'assainissement de ces eaux usées.
- Les plans des réseaux de recueils des eaux pluviales.
- Le règlement de collecte des déchets et le rapport d'activité 2017.
- Un plan des contraintes du territoire laissant apparaître, les zonages du PPRI, les protections de captage, la présence de cavités, la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les zonages de dangerosité des silos de stockage agricole, les zonages NATURA 2000, les zonages des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Itinéraires du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).
- Divers arrêtés préfectoraux concernant entre autres, les rejets de station d'épuration et la protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine ainsi que sur la distance non-aedificandi autour des fossés et les servitudes de passage relatif à ces zones.
- Diverses délibérations communales concernant entre autres les alignements des voies départementales.
- Un relevé de la situation archéologique du territoire

***(1) A la demande de la commission d'enquête, la CCPEIDF a complété l'annexe concernant le PDA de la Croix de la Commune de Croisilles par une note de présentation générale.***

La partie du dossier relative à la procédure de l'enquête publique et à l'expression du public comprenait :

- Le registre d'observations avec, les lettres, notes et documents annexés remis ou envoyés par le public à l'attention de la commission d'enquête, ainsi que les observations dématérialisées transmises au fur et à mesure de leurs productions.
- Les justificatifs des mesures de publicités, attestations des publications légales, copie de l'avis affiché sur le territoire.

### **1.5.2 Avis exprimés des personnes publiques associées et des autres personnes publiques consultées**

Dans le cadre de l'élaboration des PLU, la loi impose à l'organe délibérant de consulter pour avis, l'Etat et différents organismes en région et dans le département.

La liste des personnes publiques consultées par la CCPEIDF est retranscrite dans le paragraphe suivant.

Les seules réponses reçues dans les trois mois comme le prévoit la réglementation ont été portées au dossier soumis au public et une synthèse de ces avis figure au présent paragraphe.

**Liste des personnes consultées**

<b>Organisme consulté</b>	<b>Date de l'accusé de réception</b>
Préfecture d'Eure et Loir ( <i>Chartres 28</i> )	16/07/2019
Direction Départementale des Territoires - CDPENAF ( <i>Chartres 28</i> )	12/07/2019
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations ( <i>Chartres 28</i> )	17/07/2019
Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine ( <i>Chartres 28</i> )	12/07/2019
Inspection Académique Orléans Tours - Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale ( <i>Chartres 28</i> )	12/07/2019
Conseil Régional Centre-Val de Loire ( <i>Orléans 45</i> )	16/07/2019
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement ( <i>Orléans 45</i> )	16/07/2019
Direction Régionale des Affaires Culturelles ( <i>Orléans 45</i> )	16/07/2019
Agence Régionale de Santé ( <i>Chartres 28</i> )	12/07/2019
Centre Régionale de la Propriété Forestière ( <i>Orléans 45</i> )	16/07/2019
Conseil Départemental d'Eure et Loir ( <i>Chartres 28</i> )	12/07/2019
Agence Technique Départementale ( <i>Chartres 28</i> )	12/07/2019
Communauté d'Agglomération Chartres Métropole ( <i>Chartres 28</i> )	18/07/2019
Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux ( <i>Dreux 28</i> )	AR non reçu
Communauté de Communes Cœur de Beauce ( <i>Janville 28</i> )	17/07/2019
Communauté de Communes de Rambouillet Territoires ( <i>Rambouillet 78</i> )	16/07/2019
Communauté de Communes du Pays Houdanais ( <i>Maulette 78</i> )	16/07/2019
Syndicat du Bassin Versant des 4 Rivières ( <i>Echuzelles 28</i> )	16/07/2019
Syndicat mixte des Trois Rivières Drouette - Guesle – Guéville ( <i>Epernon 28</i> )	16/07/2019
Syndicat d'Exploitation des Pompages du Bois de Ruffin ( <i>Nogent le Roi 28</i> )	18/07/2019
Chambre d'Agriculture ( <i>Chartres 28</i> )	16/07/2019
Chambre des Métiers et de l'Artisanat ( <i>Chartres 28</i> )	15/07/2019
Chambre de Commerce et d'Industrie ( <i>Chartres 28</i> )	17/07/2019
Société Nationale des Chemins de Fer Français - Délégation TER	15/07/2019
Société KEOLIS	16/07/2019

## Synthèse sommaire des avis exprimés

### Avis de Madame la Préfète d'Eure et Loire

*Madame la Préfète émet sur le PLUI, un Avis Favorable sous réserve de :*

- Compléter les justifications du développement économique.
- Justifier le projet de renouvellement du "Pole Gare" à Nogent le Roi et l'inclure dans les bilans de productions de logements.
- Modifier les conditions d'implantations d'équipements de production d'énergie renouvelable en Zone Agricole pour s'assurer une meilleure compatibilité avec la charte départementale dédiée.
- Reprendre les données sur le logement pour la commune de Nogent le Roi et mettre à jour les tableaux bilans du PLUI. Justifier les différences de recensement observées.
- Détailler les objectifs de production des logements sociaux et vérifier la compatibilité avec les objectifs du futur Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Madame la Préfète transmet une annexe détaillée des différents points à corriger et invite également Monsieur le Président de la CCPEIDF, à suivre les différentes remarques et recommandations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Sont ainsi principalement abordés dans cette annexe :

- la nécessité de mieux cadrer la zone NS
- des recommandations relatives aux emprises au sol et extensions
- certaines orientations d'aménagement et de programmation
- la nécessité d'une rectification des besoins en logement affichés sur Nogent le Roi
- le besoin net de logements à bâtir hors enveloppe urbaine en tenant compte des permis d'aménager en cours et de l'opération du pôle Gare à Nogent le Roi
- la prise en compte différenciée des risques d'inondation en dehors du PPRI,
- la limitation du classement de bois en EBC et à une meilleure identification des arbres remarquables
- les milieux dont il convient d'éviter la fermeture au titre de la trame verte au titre des mesures liées à la biodiversité
- la simplification possible des mesures de distances aux fossés
- la nécessité de mentionner la nature des mesures compensatoires sur projets,
- la suggestion que soit intégrée une liste de recommandations de végétaux,
- l'amélioration de la qualité des eaux souterraines
- la nécessité d'inventorier les éléments protégés
- l'inclusion des règles liées aux panneaux solaires pour le patrimoine bâti.

**Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers**

Dans son courrier la CDPENAF partage ses avis de la manière suivante.

*Un Avis sur le PLUI, Favorable sous réserve de :*

- Justifier les emplacements réservés et leurs besoins et d'en comptabiliser les surfaces dans la consommation d'espace.
- Inclure et comptabiliser les projets de logements notamment à Nogent le Roi.
- Revoir les zonages spécifiques pour le projet de centrale photovoltaïque et de supprimer les dispositions de constructions à vocation écologique impactant les zones A.
- Expliciter un classement d'une parcelle interdisant toute évolution du bâti agricole (classement en zone Naturelle Sensible NS).
- Réglementer une surface maximale pour les constructions d'habitations en zone agricole.

*Un Avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat, Favorable sous réserve de :*

- Justifier l'OAP localisée sur une zone humide à Beaudeval sur la commune de Faverolles.
- Prévoir une OAP plus qualitative liée à la présence de boisement à Le Roulebois sur la commune de Lormaye

*Un Avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activité, Favorable sous réserve de :*

Justifier la nécessité des zones 2AU en extension des zones industrielles du Poirier et de La Garenne à Nogent le Roi.

*Un Avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), Favorable sous réserve de :*

- Justifier le STECAL pour l'institut des Oseraies à Faverolles.
- Réglementer graphiquement l'implantation des futurs hébergements prévus au Manoir de Vacheresses.

*Un Avis sur les dispositions du règlement du PLUI, Favorable sous réserve de :*

- Supprimer les dispositions de la zone A autorisant les constructions à vocation écologique à intérêt public, impactant l'ensemble des Zones Agricoles.
- Etablir une surface maximale autorisée pour les constructions neuves à vocation d'habitat en zone A.

*Enfin la CDPENAF émet un Avis Favorable sur les conditions de changements de destinations proposées dans les règlements.*

### **Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

L'avis obtenu de la MRAE est un avis tacite, réputé sans observation.

### **Avis de la Région Centre Val de Loire**

La région Val de Loire n'a émis aucune observation particulière.

### **Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France - Centre Val de Loire**

Le CRPF attire l'attention du Président de la CCPEIDF sur le frein à la gestion forestière des espaces boisés et recommande de limiter le classement en Espace Boisé Classé (EBC) en zone N, stricte minimum à son avis. Une note pour une meilleure gestion de ces espaces boisés, à destination des porteurs de projet est jointe au courrier du CRPF.

### **Avis du Conseil Départemental**

Présenté comme un dossier n'appelant pas d'observations notables de la part du Conseil Départemental, ce dernier mentionne toutefois des remarques et souhaite que ces dernières soient suivies.

Ces remarques concernent :

- Les références inadaptées du SDAGE.
- Des erreurs concernant les servitudes liées aux captages d'eau destinée à la consommation humaine.
- Un complément d'étude estimé nécessaire, sur les masses d'eau destinées à la consommation, sur la qualité des captages et leur priorisation ainsi que sur leur sécurisation tant en qualité qu'en quantité.
- La préservation du boisement à proximité de l'OAP à Le Roulebois sur la commune de Lormaye.
- Les emplacements réservés autour de la déviation de Nogent le Roi.

### **Avis de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine**

Le courrier de l'UDAP d'Eure et Loire rappelle notamment la procédure de mise en place du Périmètre Délimité des Abords qui remplace désormais l'ancienne appellation de Périmètre de Protection Modifié.

Une remarque est faite sur l'absence d'inventaire des monuments protégés sur le territoire du PLUI. Cet inventaire doit être rajouté.

### **Avis de la Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale (Académie Orléans-Tours)**

L'inspectrice d'académie attire uniquement l'attention sur le décroissement de la population sur ce secteur.

### **Avis de la Chambre d'Agriculture**

*La Chambre d'Agriculture émet un Avis Favorable sous condition du respect des préconisations suivantes :*

- Que le projet de construction d'un bâtiment agricole dans le Hameau de Vacheresses, bloqué par un classement en zone Naturelle Sensible NS, aboutisse en concertation entre le propriétaire et les autorités administratives.
- Que l'utilisation du classement EBC soit plus judicieux. La chambre d'agriculture rappelle la note du CRPF.
- Que les classements de parcelles en zone N ou A correspondent mieux avec la réalité du terrain. Un détail par commune est fourni.
- Que les accès des terres et des exploitations soient préservés.

La lutte contre l'étalement urbain et pour la préservation des potentiels agricoles est également un leitmotiv dans cet avis.

Enfin, la Chambre d'Agriculture s'oppose à la création d'un STECAL sur la commune de Faverolles au milieu d'une zone Naturelle.

### **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un *Avis favorable* au projet.

## **Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie**

La CCI qui émet un *Avis Favorable sous réserve*, fait part de plusieurs réflexions sur :

- La réhabilitation de logements vacants plutôt que la construction de logements additionnels pour une économie foncière, une amélioration qualitative du parc et la réduction du taux de vacance.
- La diminution des coupures de la trame verte et la création d'aménagements spécifiques pour le déplacement d'espèces
- La perméabilité des clôtures en limite des espaces agricoles pour le passage de la petite faune
- L'autorisation de l'implantation de commerces, d'activités de services ou artisanales "non nuisantes" dans les centres des bourgs.
- Le pré-verdissement des secteurs sujet à un aménagement futur.
- La réalisation d'aménagements de retournement pour les véhicules dans le cas d'impasses.
- La création de retenues d'eau pour faire face aux épisodes caniculaires qui sont considérées comme "compensatoires" aux yeux de la CCI.
- La requalification des berges des cours d'eau.
- La mise en valeur du patrimoine diffus (calvaires, lavoirs, ...).
- L'augmentation des hauteurs des constructions en zone UA1.
- L'autorisation des panneaux photovoltaïques sur les toitures.
- La révision des dispositions réglementant les façades commerciales.
- Le durcissement des règles de stationnement pour les nouvelles implantations de commerces, de services, d'entreprises artisanales, de restauration et d'hôtellerie.
- La prévision d'aires de stationnement pour les poids lourds en entrée de zones d'activités.
- La possibilité d'implanter des hôtels sur les zones d'activités.

La CCI émet également des réserves sur l'usage des STECAL.

### **1.5.3 Observations de la commission d'enquête sur le dossier du projet.**

#### **Sur la forme.**

La commission d'enquête souligne l'excellente qualité du dossier et la pertinence des études menées pour l'élaboration de ses documents, mais aussi la réactivité des services à compléter le dossier du PDA de la Croix de Croisilles.

Les documents du dossier, dans leur forme sont de qualité et bien adaptés aux différents publics. Documents en couleur, typographie facile à déchiffrer, nombreuses illustrations, cartes, croquis et photos, tableaux récapitulatifs, facilitent la compréhension. La numérotation est claire et logique, les tables des matières sont précises. Autant d'éléments qui rendent l'abord du dossier agréable pour le lecteur. De même les règlements graphiques, pour chaque commune, sont bien illustrés, avec des légendes claires et différenciées et des zooms par hameau ou quartier.

La Commission d'Enquête suggère quelques améliorations : certains glossaires sont un peu succincts, laissant un reliquat de termes abscons ou trop techniques, pour un public ordinaire. Enfin certaines annexes sont illustrées de photocopies plutôt médiocres.

Ce dossier a permis à la commission d'appréhender l'ensemble des problématiques relatives à l'élaboration du PLUI et du PDA soumis à l'enquête.

S'il a été une source satisfaisante pour les commissaires enquêteurs dans leur mission d'accueil et d'information du public, l'importance d'un tel dossier, la complexité des sujets traités et leur nombre ne facilitent guère la compréhension des citoyens venus seuls pour consulter ces documents.

Il en est de même pour la consultation sur internet qui est d'autant plus dégradée par la complexité à lire sur un écran même avec la possibilité de téléchargement.

Ce point est certainement l'une des raisons principales pour laquelle les observations ont essentiellement porté sur des questions d'intérêt personnel.

### **Sur le fond.**

Le projet de PLUI de la Communauté de Communes des 4 Vallées est un projet issu d'une élaboration réglementaire construite pas à pas depuis 4 années, en concertation entre les élus des 4 Vallées, la population de la communauté de communes, le bureau d'études, les services de l'Etat et les personnes publiques associées.

La concertation, active au fil des années, s'est appuyée sur nombre d'outils d'informations et d'échanges à destination des élus et des habitants (presse, réunions publiques, expositions, affichages, permanences, sorties sur le terrain, ateliers participatifs, cahiers de doléances en mairie...)

Des comités de pilotage et des comités techniques ont jalonné la progression et ont permis de construire une vision à l'horizon 2030. Celle-ci apparaît au travers des documents du dossier, soumis à l'Enquête Publique.

La rigueur de construction du projet dans le cadre réglementaire expliqué et affirmé doit être soulignée

Une présentation exhaustive, partant d'un diagnostic détaillé, justifie, évalue et synthétise le projet selon des approches multiples. Il en découle un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) clair et compréhensible.

Ce PADD, repose sur 3 axes déclinés en 16 objectifs généraux d'orientation. Ces différentes orientations sont combinées et traduites dans les pièces réglementaires habituelles opposables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation territoriales et thématiques, les Règlement écrit et Graphique.

Les objectifs concernant les nouveaux logements à construire d'une manière isolée ou en programme, semblent devoir être repris.

Concernant les besoins en logements

- Le projet affiche un objectif de logements à produire sur la période décennale du PLUI d'environ 520 unités, résultant des estimations.

Pour les besoins liés à une croissance de la population, seront nécessaires 470 logements, correspondant à 1100 habitants de plus (soit augmentation de + 0,64% par an).

Ce nombre semble raisonnable et conforme à la programmation du PADD et à celle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), bien qu'il soit supérieur à celui des tendances récentes enregistrées qui observent une quasi-stagnation.

La tenue de l'objectif implique donc une véritable dynamique au niveau du territoire (développement de l'emploi local et renforcement de l'attractivité pour les "transfrontaliers").

- Pour les besoins liés au seul maintien de la population, une quarantaine de logements seulement seront nécessaires.

A comparer à l'enregistrement de plus de 160 logements dans ce domaine sur une période passée de 4 années, l'objectif est sans doute optimiste.

On prévoit pour atteindre cet objectif, outre un ralentissement du taux de desserrement des ménages, mais aussi sur un effet volontariste de renouvellement du parc.

Du côté de l'offre en logements (potentiel de constructibilité)

- Le PLUI a estimé le potentiel de renouvellement et surtout de densification des "dents creuses" pour aboutir à un résultat à hauteur d'environ 400 logements.

Le bureau d'études a procédé à un travail analytique et à des estimations, commune par commune.

- Il en a découlé un reste à bâtir en extension (1AU et 2AU) estimé à environ 130 logements.

Cette estimation n'a malheureusement pas tenu compte des projets en cours de montage à Nogent le Roi et à Lormaye (appelés dans ce dossier "coups partis"), creusant finalement un écart manquant d'une centaine de logements.

Cet écart, par ailleurs remarqué aussi par les PPA, devra être corrigé.

Les objectifs du développement de l'emploi local et du renforcement des liaisons, nous semblent devoir être plus développés et illustrés dans leurs propositions d'accompagnement.

La Commission d'Enquête salue le souci manifeste de concertation, même si des élus dans les communes, nous ont partagé leur impression d'avoir subi une certaine directivité des interlocuteurs du bureau d'études et de la Direction Départementale des Territoires. Certains élus, surtout ceux des petites communes rurales, rencontrés par la Commission d'Enquête ont le sentiment d'avoir été insuffisamment entendus lors des arbitrages de zonages territoriaux. De plus, certaines doléances des habitants pourraient avoir été oubliées à cause d'une remontée incomplète des cahiers de concertation (*résultat des entretiens avec les Maires*)

Dans le Règlement écrit et ses pièces graphiques, la traduction des objectifs s'appuie sur des approches ou des croisements de méthodes systémiques qui génèrent un empilage de contraintes (bande de constructibilité, coefficients de pleine terre, distances multiples à respecter, PPRI bande de 25m au contour des bourgs, extensions maximales "à tous prix" des zones N et A, classement de la majorité des espaces boisés en EBC ...), conduisent parfois à des incohérences et génèrent des inégalités de traitements ou des injustices.

Si les habitants ont bien compris les objectifs de densification de l'habitat et la lutte contre l'étalement urbain irraisonné, sa traduction sur le terrain est loin de faire l'unanimité au regard de certaines incohérences.

Aussi, pouvons-nous craindre à brève échéance, lors de la prise de connaissance par la population et de l'application de l'ensemble de ces règles, des tensions entre les élus de proximité, jugés responsables, et les habitants qui auront l'impression d'avoir été spoliés et traités de façon arbitraire et inégale. Pour cela des rectifications de zonage et des aménagements ponctuels nous semblent indispensables.

Enfin, si l'évaluation environnementale semble très complète, à l'inverse l'étude de zones humides a souvent suscité des interrogations sur ses méthodes et son niveau d'objectif

La présente enquête concerne également la transformation du Périmètre de Protection (PP) de Monument Historique "La Croix de la Commune de Croisilles", en Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ultérieurement le PP s'étendait sur la surface d'une emprise circulaire de 500 m de diamètre qui ne prenait en compte que l'environnement urbain et construit de la Croix.

Il est apparu utile à la Collectivité et à l'Architecte des Bâtiments de France de protéger aussi le paysage agricole situé à proximité de la Croix, mais sans oublier que le Conseil Municipal de la Commune de Croisilles souhaitait réduire les contraintes en termes de prescriptions d'urbanisme.

Si la délimitation de la nouvelle zone semble bien adaptée dans son ensemble, une incompréhension survient devant l'étendue à priori excessive de la protection sur les terres agricoles à l'Est.

#### **1.5.4 Registres des observations.**

Cinq registres d'observations ont été ouverts cotés et paraphés par les soins du Président de la commission d'enquête, le 18 novembre 2019.

Ces registres ont été mis en place dans les mairies où le public pouvait consulter les dossiers des projets et porter ses observations, à Croisilles, Saint Laurent la Gâtine, Faverolles, Néron et Nogent le Roi.



## **2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

---

### **2.1.1 Composition de la commission d'enquête.**

La commission d'enquête est composée de :

Monsieur Roland LESSMEISTER	Président
Monsieur Pierre BILLOTEY	Membre
Monsieur Martin LEDDET	Membre

### **2.1.2 Décisions de désignation des membres de la commission d'enquête (annexe 1).**

La présente commission d'enquête a été désignée, par décision n° E19000146/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 11 septembre 2019.

Une deuxième procédure a été ajoutée à la mission de la commission, par décision complémentaire en date du 3 octobre 2019. Cette procédure concerne l'établissement d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Croix de la Commune de Croisilles.

### **2.2 Définition des modalités de l'enquête avec l'autorité compétente.**

La mise au point de l'organisation pratique de l'enquête a fait l'objet de 2 rencontres avec l'Autorité Compétente.

Un premier rendez-vous le jeudi 10 octobre 2019, entre les élus, Monsieur BILIEN et Monsieur MALLET, le service d'urbanisme de la communauté de communes, Madame MICHEL et la commission d'enquête représentée par Monsieur Roland LESSMEISTER Président et Monsieur Martin LEDDET, a permis de définir les grandes lignes de l'organisation de l'enquête.

Au cours de cette rencontre, Monsieur MALLET Maire de Nogent le Roi a attiré l'attention des membres de la commission, sur le caractère d'urgence de la procédure objet de la présente enquête, au regard de la date de caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) de plusieurs communes composant le territoire des Quatre Vallées.

*Cette caducité des POS est programmée depuis la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), qui annonçait le remplacement progressif de ces documents par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).*

*Cette mesure a été maintes fois reportée par le législateur, jusqu'à permettre aux communes concernées par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de conserver leur POS jusqu'à la date d'approbation de ce PLUI et au plus tard au 31 décembre 2019.*

*En cas d'absence d'un document de gestion des sols (POS, PLU ou PLUI), la gestion des aménagements et des constructions se fera sous l'égide du Règlement National d'Urbanisme (RNU).*

*9 communes sont concernées sur le territoire des Quatre Vallées.*

Une seconde et dernière rencontre le jeudi 17 octobre 2019, en présence des élus du territoire des 4 Vallées, a permis de préciser les lieux et la fréquence des permanences des commissaires enquêteurs et d'apporter quelques précisions sur la procédure d'enquête publique aux élus.

### **2.3 Décision d'ouverture de l'enquête (annexe 2).**

L'enquête a été ouverte par l'arrêté n° 2019-063 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France, en date du 21 octobre 2019.

### **2.4 Dates de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée durant 32 jours, du lundi 18 novembre à 9h00 au jeudi 19 décembre à 12h00.

### **2.5 Publicité.**

#### **2.5.1.1 Affichage de l'avis d'enquête (annexe 3).**

L'avis d'enquête a été affiché à compter du jeudi 31 octobre 2019 sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUI. La période légale d'au moins quinze jours avant l'enquête a été respectée.

#### **2.5.1.2 Contrôle de l'affichage (annexe 4).**

Un constat d'affichage a été réalisé partiellement par la commission d'enquête le lundi 4 novembre 2019.

Ce contrôle a mis en exergue la bonne répartition de la publicité sur l'ensemble du territoire des 4 Vallées, à chaque fois implantée à proximité de lieux de passage.

#### **2.5.2 Annonces légales par voie de presse (annexe 5).**

Deux parutions de l'avis d'enquête ont également eu lieu plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans deux journaux agréés :

- L'Echo Républicain du 30 octobre 2019,
- L'Echo de Brou (28) du 30 octobre 2019.

Une seconde diffusion a eu lieu au cours des 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux :

- L'Echo Républicain du 20 novembre 2019,
- L'Echo de Brou (28) du 20 novembre 2019.

Les certificats de parution figurent en annexe du présent document.

#### **2.5.3 Diffusion par voie dématérialisée (annexe 6).**

L'annonce de l'enquête et l'affiche qui l'accompagne étaient visibles sur le site web de la CCPEIDF dès l'affichage de l'avis d'enquête sur le terrain.

## 2.6 Visite des lieux.

La commission d'enquête a visité les différents secteurs du PLUI ainsi que le périmètre autour de la Croix de Croisilles le vendredi 8 novembre 2019.

La Commission a pu constater en se rendant sur le site de la Croix que la "covisibilité" définie selon les règles de protection du patrimoine était extrêmement limitée compte tenu de la présence des bâtiments autour de la Croix. La pointe de terrain agricole fixant la limite Est du PDA, se trouve à 870 m de la Croix.

## 2.7 Accès du public au dossier durant l'enquête.

Le public a pu accéder au dossier dans les communes où ceux-ci étaient déposés, aux jours et heures d'ouverture habituels des mairies :

- En Mairie de Croisilles  
Le lundi de 16h00 à 18h00  
Le mercredi de 9h00 à 12h00  
Le vendredi de 16h00 à 19h00
- En Mairie de Faverolles  
Le mardi de 16h00 à 19h00  
Le mercredi de 9h00 à 12h00  
Le vendredi de 16h00 à 19h00
- En Mairie de Néron  
Le mardi de 15h00 à 20h00  
Le vendredi de 15h30 à 20h00
- En Mairie de Nogent le Roi  
Le lundi de 8h45 à 12h00  
Les mardi, mercredi et jeudi de 8h45 à 12h00 et de 14h00 à 17h00  
Le vendredi de 8h45 à 12h00 et de 14h00 à 17h30  
Le samedi de 8h45 à 12h00
- En Mairie de Saint Laurent la Gâtine  
Le mardi de 15h30 à 18h30  
Le Samedi de 10h00 à 12h00

Le public a également pu consulter le dossier en version numérique, par internet sur le site web de la CCPEIDF ([www.porteseureliennesidf.fr](http://www.porteseureliennesidf.fr)).

L'accès à cette version numérique ne présentait pas la facilité de lecture et de recherche que l'on pouvait espérer. Si l'accès depuis la première page à la troisième dédiée au projet, était direct et simple, retrouver ensuite les parties de dossier dans leur détail relevait d'une démarche plus compliquée.

Enfin, l'accès au dossier était aussi possible en Maison des Services Publics à Nogent le Roi, où un ordinateur dédié était tenu à disposition du public en permanence durant les heures d'ouverture.

## 2.8 Détail des permanences assurées par la commission d'enquête.

9 permanences ont été mises en place.

Les choix des lieux, des jours et des horaires de ces dernières ont été arrêtés avec l'accord de l'Autorité Compétente.

Les critères d'importance du nombre d'habitants dans les différents secteurs et des jours d'ouverture des mairies, ont guidé la répartition régulière des permanences sur l'ensemble de la durée de l'enquête.

Deux de ces permanences ont été organisées les samedis afin de permettre à la population empêchée lors des jours ouvrés, de pouvoir rencontrer les commissaires enquêteurs.

Le lundi 18 novembre 2019, 1<sup>ère</sup> permanence :

- De 9h00 à 12h00 à la Mairie de Nogent le Roi  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Roland LESSMEISTER

Le samedi 23 novembre 2019, 2<sup>ème</sup> permanence :

- De 9h00 à 12h00 (13h00 réellement) à la Mairie de Faverolles  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin LEDDET  
***Au regard de l'affluence du public voulant s'entretenir avec le commissaire enquêteur, ce dernier a dû prolonger sa présence d'une heure lors de cette permanence.***

Le mercredi 27 novembre 2019, 3<sup>ème</sup> permanence :

- De 9h00 à 12h00 (13h00 réellement) à la Mairie de Faverolles  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Pierre BILLOTEY  
***Au regard de l'affluence du public voulant s'entretenir avec le commissaire enquêteur, ce dernier a dû prolonger sa présence d'une heure lors de cette permanence.***

Le mardi 3 décembre 2019, 4<sup>ème</sup> permanence :

- De 15h30 à 18h30 à la Mairie de Saint Laurent la Gâtine  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Roland LESSMEISTER

Le vendredi 6 décembre 2019, 5<sup>ème</sup> permanence :

- De 15h30 à 18h30 (19h30 réellement) à la Mairie de Néron  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin LEDDET  
***Au regard de l'affluence du public voulant s'entretenir avec le commissaire enquêteur, ce dernier a dû prolonger sa présence d'une heure lors de cette permanence.***

Le lundi 9 décembre 2019, 6<sup>ème</sup> permanence :

- De 15h00 à 18h00 (19h00 réellement) à la Mairie de Croisilles  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin LEDDET  
***Au regard de l'affluence du public voulant s'entretenir avec le commissaire enquêteur, ce dernier a dû prolonger sa présence d'une heure lors de cette permanence.***

Le jeudi 12 décembre 2019, 7<sup>ème</sup> permanence :

- De 14h00 à 17h00 (18h00 réellement) à la Mairie de Nogent le Roi  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Roland LESSMEISTER

*Au regard de l'affluence du public voulant s'entretenir avec le commissaire enquêteur, ce dernier a dû prolonger sa présence d'une heure lors de cette permanence.*

Le samedi 14 décembre 2019, 8<sup>ème</sup> permanence :

- De 9h00 à 12h00 (13h00 réellement) à la Mairie de Saint Laurent la Gâtine  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Pierre BILLOTEY

*Au regard de l'affluence du public voulant s'entretenir avec le commissaire enquêteur, ce dernier a dû prolonger sa présence d'une heure lors de cette permanence.*

Le mardi 17 décembre 2019, 9<sup>ème</sup> permanence :

- De 9h00 à 12h00 à la Mairie de Nogent le Roi  
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Pierre BILLOTEY

## **2.9 Participation du public et ambiance autour de l'enquête.**

Le déroulement de l'enquête n'a connu aucune difficulté particulière. Les conditions d'une libre expression du public étaient réunies.

Les personnes rencontrées ont montré un fort intérêt pour le projet, mais les observations formulées dans les registres ou déposées ont principalement été motivées par des intérêts personnels et pour retrouver les caractères de constructibilités de leurs propriétés.

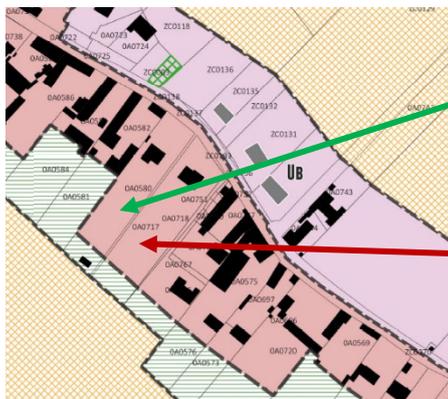
## **2.10 Résumés des entretiens.**

### **Entretien du jeudi 21 novembre 2019 9h30 :**

*Avec M. TAUPIN Maire de Croisilles,  
Conduit par le commissaire enquêteur Roland LESSMEISTER.*

Globalement satisfait, tant par la procédure que par le résultat du travail mené par les élus, les services et le bureau d'études sur le PLUI, Monsieur le Maire a néanmoins relevé un problème sur l'application de la règle de profondeur de constructibilité de 25 m par rapport à la voirie desservant les parcelles en zone Ua. Cette règle, initialement mise en place pour éviter les parcelles et constructions en drapeau, devrait être plus souple quant à son application en zone de centre bourg ou dans certains cas particuliers.

*La commission lui a fait part d'une observation sur ce point précis (M. et Mme DELISLE). Monsieur TAUPIN a confirmé la situation précisant que la parcelle de ses administrés sera la seule à pâtir de cette règle, injuste dans ce cas précis.*



Permis de construire accordé.

Parcelle sous régime du PLUI, inconstructible en cas de division de terrain au regard de la règle de profondeur de constructibilité de 25 m.

La discussion a également porté sur le PDA de la Croix de Croisilles monument historique protégé. Sans que cela ne crée de débat parmi les élus ou la population, Monsieur le Maire constate un décalage entre la grandeur de la surface du périmètre et l'importance du monument.

**Entretien du jeudi 21 novembre 2019 11h00 :**

*Avec Mme POUILLY Maire de Faverolles et ses adjoints,  
Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Pierre BILLOTEY.*

L'entretien avec l'équipe municipale a mis en exergue un côté directif du bureau d'études ou des responsables de l'élaboration du PLUI. Certains élus ont vécu certaines directives de travail comme des freins à leurs décisions. Si l'ensemble du projet reste globalement satisfaisant, il semble que certains points du règlement ne fassent pas l'unanimité comme le zonage Naturel Jardin.

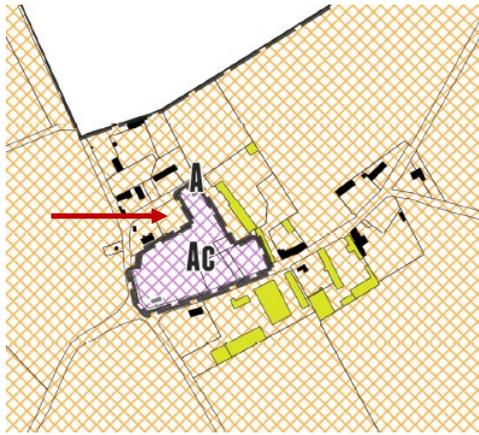
Cette zone est jugée beaucoup trop restrictive en matière d'extension du bâti ou de construction d'annexes.

**Entretien du jeudi 21 novembre 2019 14h30 :**

*Avec M. LE NEVE Maire de Néron et ses adjoints,  
Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Pierre BILLOTEY.*

Au cours de ce rendez-vous, 3 zones de la commune ont généré des discussions.

Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) du Hameau de La Place dans lequel une parcelle est restée classée en zone Agricole alors qu'il semble que l'équipe municipale souhaite intégrer ce terrain dans ce STECAL, avec l'accord du propriétaire.

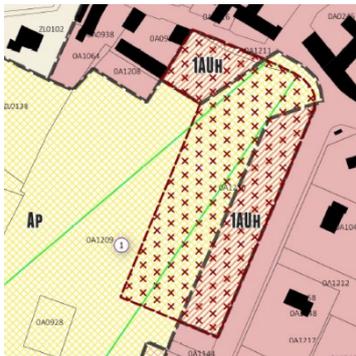


*La commission précise que ces secteurs peuvent à titre exceptionnel être délimités dans les zones Agricole et Naturelle des PLU et PLUI. Si le terme exceptionnel peut s'apprécier différemment selon les caractéristiques d'un territoire ou d'un projet, il est de la responsabilité de la collectivité, de justifier que la délimitation de ce STECAL respecte le caractère exceptionnel imposé par la loi.*

*L'avis de la CDPENAF dans ce cas est sollicité ; cet avis est un avis simple.*

*Le propriétaire à ce jour n'a pas déposé d'observation sur les registres de l'enquête en Mairie.*

L'OAP n°1 - Ferme au Colombier, génère des lectures et des compréhensions différentes en fonction des personnes.



*La commission a apporté des précisions sur l'emprise de l'OAP et sur les principes d'aménagement qui devaient s'appliquer sur cette seule emprise ; il a été précisé que sur les parcelles avoisinantes classées en zone Agricole protégée (fort intérêt paysager, agronomique ou patrimonial à préserver), le règlement de cette zone s'appliquait. Les principes de l'OAP - Ferme au Colombier sont clairement explicités en page 69 du fascicule 3.*

Enfin, la municipalité de Néron regrette un découpage de l'OAP - Rue d'Ormoys, qui n'inclut pas la pointe d'une parcelle qui restera inexploitable après la construction des deux habitations prévues.



*La commission considère que, sans augmentation du nombre des constructions, l'intégration de ce potentiel délaissé ne porterait pas à conséquence.*

**Entretien du jeudi 21 novembre 2019 16h00 :**

*Avec M. LEONARDI Maire de Senantes,*

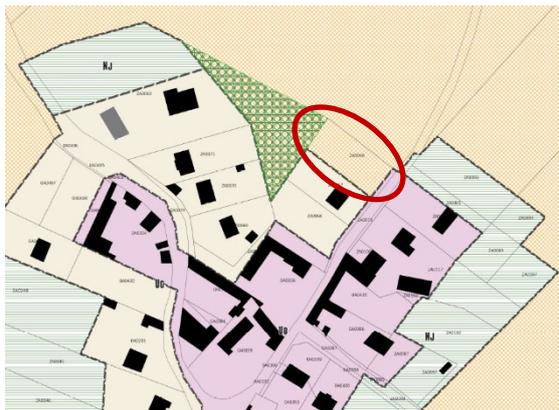
*Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Pierre BILLOTEY.*

Monsieur le Maire a semblé globalement satisfait du projet soumis au public aujourd'hui.

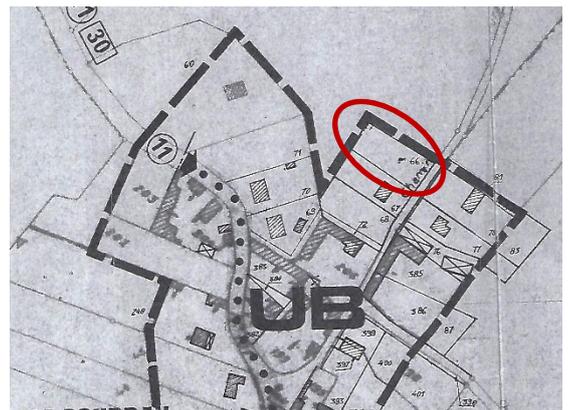
Répondant à notre observation sur les différents classements des bois en EBC, il nous a confirmé que ce classement n'avait d'objectif que la protection de ces boisements. Placés au milieu de plaines agricoles, ces bois avaient peu de chance de survivre aux coupes illégales sans cette protection, la plus efficace selon lui.

Un point ayant provoqué une contestation en lisière du hameau du Coudray sur sa commune a été abordé. Le classement en zone agricole d'une parcelle intégrée depuis longtemps à la zone constructible urbaine du POS actuel.

Notre entretien nous a permis d'apprécier l'objet et le contenu de ce débat.



Projet de PLUI



POS actuel

***Selon la commission et au regard des enjeux, l'objectif de vouloir protéger les espaces naturels ou agricoles à tous prix, ne doit pas conduire à déposséder les propriétaires sans une solide justification. La réintégration de la parcelle concernée en zone constructible ne mettrait en péril ni le potentiel agricole de la zone du Coudray, ni la pérennité de l'activité agricole, ni la recherche de la limitation de l'urbanisation sur ce secteur.***

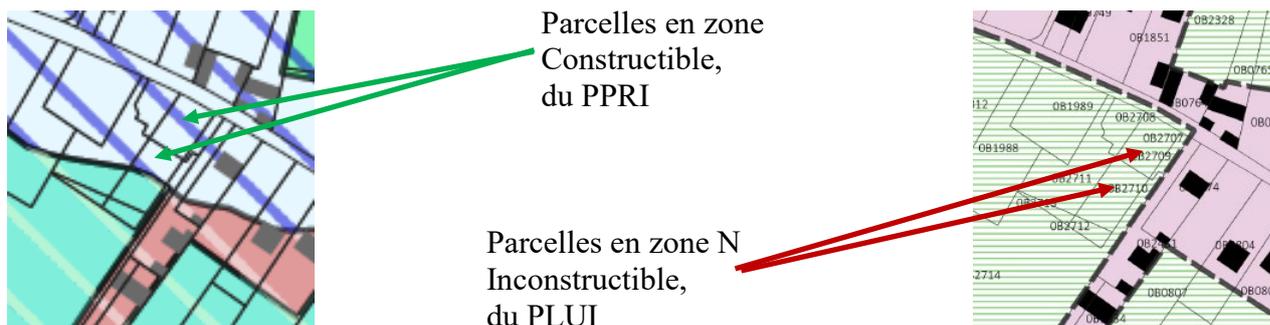
**Entretien du jeudi 21 novembre 2019 17h30 :*****Avec M. MAILLARD Maire de Chaudon,******Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Pierre BILLOTEY.***

Lors de cet entretien Monsieur le Maire nous a fait part de sa satisfaction sur le déroulement de la procédure de construction du projet intercommunal et sur le travail des équipes qui ont élaboré le PLUI, jusqu'à l'étape de l'enquête publique.

Monsieur le Maire regrette toutefois un manque de souplesse dans le règlement de ce PLUI. Un exemple a été pris concernant l'application des possibilités d'extensions des constructions ou de constructions d'annexes sur le Domaine de Mormoulins.

Deux sujets particuliers ont été abordés plus en détail ; celui de la zone de constructibilité par rapport à la voirie desservant un terrain (25m 30m) qui protège de la division de grandes parcelles et de la création d'un nouveau parcellaire plus petit et "en drapeau". Cette configuration en drapeau est à éviter impérativement, selon Monsieur le Maire, pour les inconvénients qu'elle génère dans la gestion de l'espace public, mais aussi de son inesthétisme.

Le second sujet évoqué a été celui d'un administré (M. GUERINOT) contestant son classement en zone naturelle, au regard du PPRI, de la forme d'urbanisation autour de sa propriété et surtout au regard d'une possible différence de traitement avec d'autres parcelles à proximité.



***Monsieur le Maire a convenu d'une possibilité de modification partielle du zonage dans ce secteur.***

**Entretien du mardi 26 novembre 2019 9h30 :*****Avec M. LENFANT Maire de Saint Laurent la Gâtine,******Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Martin LEDDET.***

Monsieur LENFANT nous a fait part de sa satisfaction sur la réalisation du projet de PLUI, même s'il a relevé d'une manière générale un comportement un peu trop directif de la part des responsables de projet.

Le résultat du PLUI d'après lui ne reflète pas l'émanation des volontés communales.

Monsieur le Maire en tous cas est satisfait de voir interdire la division de terrains en "drapeau" et trouve satisfaisant l'application de la zone naturelle de jardin.

Quelques erreurs de cartographie semblent subsister sur le secteur de la commune de Saint Laurent en Gâtine.

**Entretien du mardi 26 novembre 2019 11h00 :**

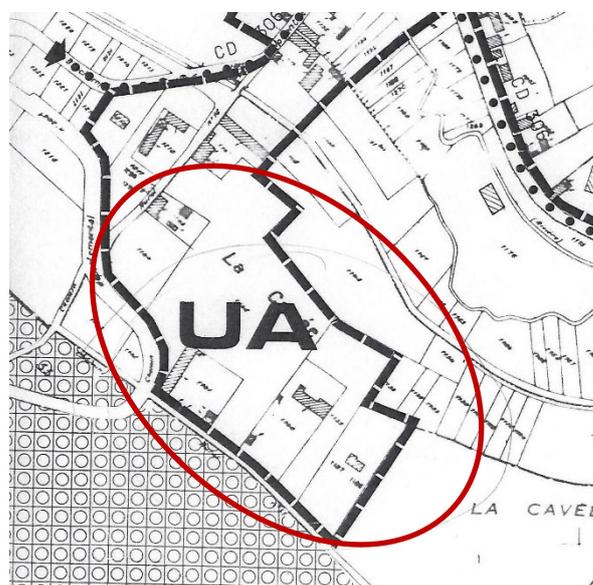
***Avec M. WEYMEELS Maire de Bréchamps,***

***Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Martin LEDDET.***

Au cours de cette rencontre Monsieur le Maire nous a fait part de ses principaux désaccords avec le projet qui sont, le zonage périphérique au bourg de Bréchamps, l'absence de prise en compte de l'ancien découpage du POS et la règle des 25m d'emprise d'implantation qui constitue une réelle contrainte pour la construction.

Le classement des parcelles de bois en EBC semble générer quelques questions qui laissent entendre une mauvaise information des communes sur les restrictions qui accompagnent ce classement.

Dans cette commune, l'absence de prise en compte du POS pour gagner "à tous prix" de la surface Naturelle interroge dans certains secteurs.



Un excès de "directivité" du bureau d'études a été relevé par le Maire.

***Monsieur le Maire nous a informé qu'il n'avait pas la certitude que toutes les observations sur les cahiers de concertation aient été lues. Les cahiers de concertation relatif au projet et mis à la disposition du public, n'ont peut-être pas été tous relevés ou remis au bureau d'études avant l'arrêt de projet.***

***La Commission d'Enquête a pu vérifier ce point important de la procédure et a pu constater qu'aucuns éléments tendent à remettre en cause cette étape. Il n'est pas impossible que les originaux de registres toujours en Mairie, aient généré une confusion et que les administrés aient continué à déposer, en ignorant que la concertation était achevée et son bilan réalisé.***

**Entretien du mardi 26 novembre 2019 14h30 :**

***Avec M. THIROUIN Maire de Lormaye,***

***Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Martin LEDDET.***

Lors de cet entretien Monsieur le Maire nous a fait part de sa satisfaction et de ses réserves quant au résultat du travail d'élaboration du PLUI.

La première remarque a fait état d'un manque d'écoute du bureau d'études et de la DDT, jugeant même que ces derniers auraient tendance à imposer leurs vues plutôt que d'écouter l'équipe municipale. La concertation et le travail en commun entre les communes pour atteindre une cohérence de traitement entre les différentes évolutions des documents de gestion des sols (Cartes communales, POS ou PLU) ne semblent pas avoir été atteints : "- le PLUI se résume à avoir collé 12 POS et PLU les uns contre les autres".

La seconde remarque concernait les erreurs de cartographie toujours présentes malgré le fait qu'elles aient été plusieurs fois identifiées et signalées.

Enfin, le classement d'un terrain occupé par une entreprise en secteur Urbain X (Ux) alors que celle-ci se trouve en secteur Urbain b (Ub) a été abordé. L'entreprise existe encore même si son activité a visiblement été très réduite.



Un tel classement obligera, le jour où l'entreprise aura disparu, la communauté de communes à faire modifier son PLUI si celle-ci veut changer la destination de la zone.

***La commission pense qu'il est certainement difficile de prévoir l'évolution d'une telle entreprise mais qu'il conviendrait de se poser la question sur l'avenir des parcelles concernées, avant de prendre la décision définitive.***

***Aujourd'hui le souhait de toutes les collectivités est bien de regrouper les entreprises en zone d'activité pour lutter contre les nuisances, l'inesthétisme en centre bourg, etc.***

**Entretien du mardi 26 novembre 2019 16h00 :**

***Avec M. DUVERGER Maire de Saint Lucien,  
Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Martin LEDDET.***

Monsieur DUVERGER semble satisfait du contenu du projet et notamment de la limitation de l'urbanisation des hameaux et la fréquence des constructions nouvelles (2 par an) ne s'en trouvera pas perturbée.

Une question se pose également sur quelques espaces boisés classés qui ont peut-être été définis à tort.

**Entretien du mardi 26 novembre 2019 17h30 :**

***Avec M. GOUDIN Maire de Les Pinthières et ses adjoints,  
Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Martin LEDDET.***

Au cours de ce rendez-vous, des échanges ont eu lieu autour du bénéfice du projet jugé trop maigre pour le village des Pinthières qui aimerait augmenter sa population et la rajeunir.

***Abordant le classement des espaces boisés en EBC, il est apparu à la Commission une méconnaissance importante des élus dans le domaine de la réglementation sur ce sujet, essentiellement due à une absence d'information ou une information largement incomplète. Nombreux sont ceux qui pratiquent un abattage de bois raisonné pour leurs propres comptes (chauffage par exemple) et qui dans l'ignorance continueront cette pratique quasi ancestrale.***

**Entretien téléphonique du lundi 2 décembre 2019 :**

***Avec M. DERRIEN Urbaniste chargé du PLUI - Atelier CITTANOVA,  
Conduit par le commissaire enquêteur Pierre BILLOTEY.***

Cet entretien avait pour objectif d'obtenir des informations pratiques sur plusieurs sujets du PLUI générant des interrogations pour la Commission d'enquête. M. DERRIEN a fait preuve d'une grande transparence durant cette conversation.

Sur les décomptes des logements, Monsieur DERRIEN nous a informés que ceux-ci intégraient la plupart des opérations lancées à la date de rédaction du PLUI, sauf les deux opérations de l'OPH Habitat Eurélien sur la commune de Néron et sur la commune de Faverolles (Permis d'aménager et de construire non autorisés à ce jour).

Deux autres opérations à Nogent le Roi qui sont mentionnées dans le PLUI n'ont pas été comptabilisées dans les calculs de logements ; c'est pour cette raison qu'il en résulte une différence de 103 unités sur ce point.

Afin de compenser la différence importante relevée par la Commission d'enquête mais également par les PPA, Monsieur le Maire de Nogent le Roi proposera principalement d'abandonner l'OAP n°3 (80 logements).

L'opération de la gare étant déjà lancée depuis longtemps, celle-ci n'est pas incluse dans le décompte ; cette opération fera l'objet d'une description dans le dossier.

A la demande du commissaire enquêteur sur l'existence d'une cartographie des "dents creuses", Monsieur DERRIEN a précisé qu'il n'existait qu'un décompte sous forme de tableaux. Des documents graphiques de travail datant d'un an nous seront fournis après l'entretien.

Il ne semble pas que les Maires aient été informés dans le détail du résultat de ce travail de recensement.

A notre demande, notre interlocuteur nous fournira également l'ensemble des anciens plans de gestion des sols avec leur cartographie.

Concernant la définition du zonage Naturel de jardin, celui-ci a été présenté aux élus par la Direction Départementale des Territoires comme ayant pour effet d'éviter un règlement trop strict aux propriétaires concernés comme celui de la zone Naturelle.

Les règles de délimitation de la zone constructible sont expliquées dans le dossier. Le choix d'utiliser l'une ou l'autre des deux règles, celle des 25 m au-delà des bâtiments habités principaux (hors garages, annexes ou piscines) et celle de s'appuyer sur les limites parcellaires plus restrictive, a été employé au cas par cas en appliquant toujours la plus contraignante pour les propriétés.

Sur les Espaces Boisés Classés, selon Monsieur DERRIEN, les Maires savaient parfaitement ce que cela signifiait en termes de contraintes. Le bureau d'études s'est contenté de reporter ce que l'on lui demandait.

#### **Entretien du mardi 17 décembre 2019 14h30 :**

***Avec M. MALLET Maire de Nogent le Roi,***

***Conduit par les commissaires enquêteurs Roland LESSMEISTER et Pierre BILLOTEY.***

La Commission d'Enquête a rencontré Monsieur MALLET avec qui plusieurs sujets concernant la Commune de Nogent le Roi ont été abordés.

Sur les décomptes des logements, Monsieur le Maire nous a informés, que les déséquilibres dans les décomptes de logement seraient compensés par l'abandon de l'OAP n°3 "Cœur de Ville" et qu'il serait proposé à la collectivité le classement de secteur en zone U. Le développement naturel de cette zone où est édifiée une usine à l'abandon, évitera ainsi un état de friche industrielle.

Le développement économique a également été abordé en nous précisant l'utilité d'un tel développement pour Nogent le Roi mais aussi la correspondance des choix avec le plan stratégique qui nous a été remis.

Contrairement aux autres communes, le sujet des zones jardins n'a pas provoqué de débat dans cette commune, ni même le zonage d'une manière générale. Il est vrai que la physionomie de ce territoire n'est pas celle des communes plus rurales. La Commune de Nogent le Roi est couverte par un PLU et les administrés sont habitués à ces règles que l'on cherche à appliquer aux communes des 4 Vallées.

Le sujet de la déviation de Nogent a été commenté ainsi que les raisons officielles de son interruption.

Durant cet entretien, Monsieur MALLET en tant qu'ancien Président de la Communauté de Communes des 4 Vallées, a eu l'occasion de brosser un rapide portrait de ce territoire et de ses problématiques et a pu également commenter le déroulement de l'élaboration de son PLUI depuis ses premiers moments.

*Aucun entretien n'a pu être organisé avec le Maire de la Commune de Coulombs, faute d'avoir pu concrétiser un contact et obtenir un rendez-vous. La Commission regrette que cette occasion importante, durant laquelle un Maire peut apporter les précisions qui concerne sa commune et ses administrés, ait été manquée malgré la disponibilité des membres de cette commission restés dans l'attente d'un rappel téléphonique jusqu'au dernier jour.*

*Président de la Commission d'Enquête*

## **2.11 Clôture de l'enquête.**

L'enquête a été close le 19 décembre à 12h00 et les registres d'observations récupérés par les commissaires enquêteurs LESSMEISTER et BILLOTEY.

## **2.12 Procès-verbal de synthèse des observations au responsable de projet (annexe 7).**

Un procès-verbal des observations a été remis à l'autorité compétente, représentée par Monsieur BILLEN Vice-Président de la CCPEIDF en charge des PLU et de la politique de l'habitat, le vendredi 27 décembre 2019, par les commissaires enquêteurs LESSMEISTER et BILLOTEY en présence de Madame MICHEL, Directrice du service juridique, marchés publics, environnement et urbanisme.

## **2.13 Mémoire en réponse du responsable de projet (annexe 8).**

Le mémoire en réponse aux Procès-Verbal des observations a été transmis par la CCPEIDF par courriel de Madame MICHEL le 9 janvier 2020. Le document a été annexé au présent rapport d'enquête.

### 3 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

---

#### 3.1 Analyse numérique des observations.

Au cours de cette enquête, 91 observations ont été relevées.

Nombreuses ont été les observations qui ont fait l'objet d'une deuxième, troisième voire d'une quatrième présentation par des voies différentes (écriture sur le registre avec pièces jointes, envoi par l'adresse mail dédiée, envoi postal ou documents déposés en dehors de la présence d'un commissaire enquêteur.

Certains auteurs individuels ou au nom d'associations, ont rendu visite plusieurs fois aux commissaires enquêteurs sans déposer leurs contributions.

Sur les 96 observations relevées :

- 48 ont été écrites,
- 23 ont été déposées dont 10 en dehors des permanences des commissaires enquêteurs,
- 25 ont été reçues par envoi postal ou déposées sur l'adresse internet dédiée.

Sur ces 91 observations relevées :

- 80 concernaient un intérêt personnel justifié par une raison privée ou professionnelle,
- 16 étaient exprimées en poursuivant un intérêt général.

Enfin, les réponses de la Commission d'Enquête ont été apportées d'une manière groupée pour les observations traitant du même sujet concernant les mêmes endroits.

Ainsi ont bénéficié d'une réponse commune, les groupes suivants :

#### Observations

- |                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| • 1 et 63              | • 6 et 16          | • 8, 9 et 10       |
| • 11, 19, 20, 33 et 35 | • 12, 29, 31 et 70 | • 13 et 90         |
| • 14 et 74             | • 15, 26, 71 et 82 | • 17, 36, 54 et 55 |
| • 22, 23 et 52         | • 28 et 87         | • 38 et 69         |
| • 42 et 66             | • 44 et 60         | • 51, 65 et 81     |
| • 57, 58 et 59         | • 67 et 68         | • 78, 80 et 88     |

Les autres observations ayant reçu une réponse personnalisée :

2, 3, 4, 5, 7, 18, 21, 24, 25, 27, 30, 32, 34, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 56, 61, 62, 64, 72, 73, 75, 76, 77, 79, 83, 84, 85, 86, 89, 91, 92, 93, 94, 95 et 96

Les relevés détaillés des observations figurent en **annexe 9**.

### 3.2 Commentaires de la commission d'enquête sur les observations.

➔ *Les observations complètes peuvent être lues où elles ont été portées, dans les registres d'observations mis en place dans les communes selon l'arrêté d'organisation 2019-063 du 21/10/2019 (annexe 2 du présent rapport).*

➔ Les remarques de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France ont été copiées dans le Mémoire en réponse en version numérique du Porteur de Projet et collées sans aucune transformation ou correction de texte dans le présent paragraphe du rapport d'Enquête. Le mémoire en réponse fait l'objet de **l'annexe 8**.

Le public pourra ainsi se faire une idée précise des réponses de la Collectivité et de celles de la Commission d'Enquête exerçant sa mission en toute indépendance.

**Obs n° 1 – Observation écrite à Nogent le Roi par M. PHILIPPE**

**Obs n° 63 – Observation déposée à Saint Laurent la Gâtine par M. PHILIPPE**

**Ces observations concernent NOGENT LE ROI et LORMAYE**

*Ces 2 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.*

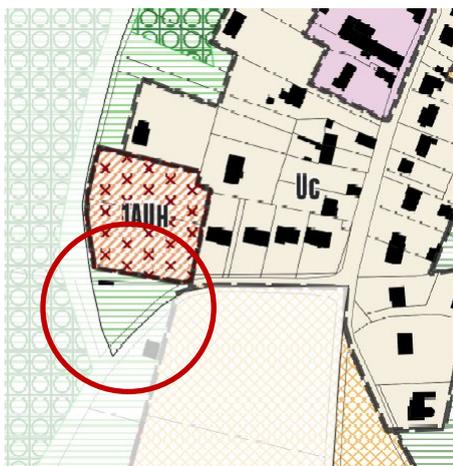
Monsieur PHILIPPE conteste le classement de sa parcelle en Zone Naturelle ou souhaiterait l'assouplissement du règlement de cette zone pour son terrain.

#### Position de la CCPEIDF

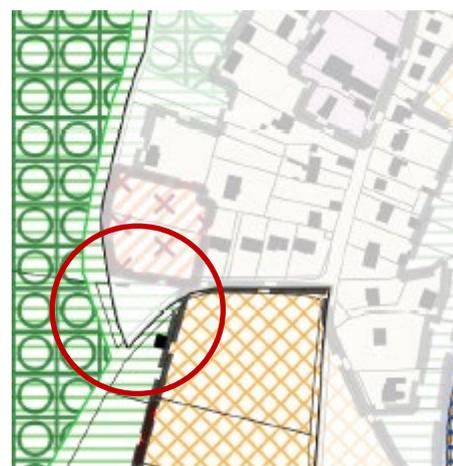
Ce terrain en discontinuité, n'a pas lieu d'être classé en constructible puisque la méthodologie ne le rend pas éligible à la zone urbaine. De plus, le bâtiment présent n'est pas une habitation.

Concernant la limite communale, celle présente sur les plans est celle fournie par les services de l'Etat. Une demande auprès de la collectivité a été transmise afin de mettre à jour cette couche géographique.

#### Commentaire de la Commission d'Enquête



Carte Lormaye



Carte Nogent le Roi

*Cette erreur de plan doit être corrigée par la Communauté de Communes avant l'approbation du PLUI.*

*La parcelle se situe à la périphérie de la commune de Nogent le Roi. Cette commune soucieuse de la richesse environnementale de son territoire a fait classer ce secteur en Zone Naturelle.*

*Cette parcelle se positionne également entre la rue de Chandres et la frontière du territoire de la commune de Lormaye.*

*Dans la réalité, la rue de Chandres représente une frontière physique qui tend à penser que cette parcelle est plutôt destinée à intégrer la zone Urbaine C ou l'OAP juste au-dessus d'elle.*

*La Commission d'Enquête recommande à la collectivité de réétudier ce classement en rappelant qu'une cohérence devrait être atteinte au niveau du territoire ; c'est pour cette raison que l'Etat a mis en place des PLU Intercommunaux.*

*Les PLUI ne doivent pas être un conglomérat de POS ou de PLU mais bien être un document intercommunal cohérent, tout en préservant les spécificités de chaque commune.*

**Obs n° 2 – Observation écrite à Nogent le Roi par M. et Mme DELISLE****Cette observation concerne CROISILLES**

Monsieur et Madame DELISLE posent des questions précises pour lesquelles ils trouveront les réponses dans le règlement du PLUI.

C'est ce document qui définit l'intégralité des prescriptions auxquelles seront soumises les constructions.

Si la zone de construction de 25 m depuis la voirie ne s'applique pas dans le cas d'un terrain "en second rang", d'autres règles d'implantation régissent les constructions selon le type de zone d'implantation du PLU aujourd'hui, ou demain du PLUI, la mitoyenneté des parcelles, la présence des réseaux, le type de zone d'assainissement, le caractère d'inondabilité du terrain, etc.

**Position de la CCPEIDF**

**Impossible d'identifier le terrain visé mais la règle s'applique à tous les terrains de la zone avec les règles édictées.**

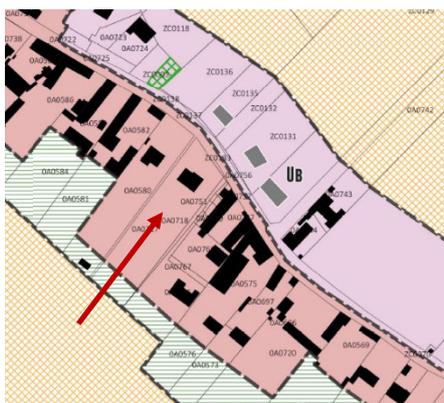
**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'Enquête recommande à Monsieur et Madame DELISLE de se rapprocher du service urbanisme de la commune ou de celui de la communauté de communes, afin d'obtenir les informations précises et parfaitement adaptées à leur projet.*

*Les contraintes de construction qui s'appliquent au moment de la demande de permis de construire sont celles indiquées par le document d'urbanisme en cours de validité.*

*Celles qui sont mentionnées dans le règlement qui accompagne le projet d'aujourd'hui, ne seront applicables qu'à partir de l'approbation du nouveau PLUI par les autorités compétentes.*

*La Commission d'enquête qui a réussi à identifier le terrain, attire l'attention de la collectivité sur le fait que la parcelle voisine de celle de Monsieur DELISLE a semble-t-il obtenu une autorisation de diviser son terrain en "drapeau" et de construire sur celui-ci. Même si la situation est légale, pour l'un comme pour l'autre, elle laissera toujours un sentiment d'injustice pour le dernier.*



*Concernant les terrains en "drapeau", il serait judicieux de se poser la question au cas par cas, sur l'impact de ce modèle de division parcellaire sur l'organisation de la forme urbaine.*

*Selon la Commission la forme urbaine de Croisilles à cet endroit ne souffrirait pas de voir se construire une maison de plus.*

**Obs n° 3 – Observation déposée à Nogent le Roi par M. BOURBON**

**Cette observation concerne SENANTES**

Monsieur BOURBON a obtenu un permis de construire pour transformer une partie d'un hangar en habitation en 2015. Le bâtiment n'a jamais été répertorié sur le cadastre.

Pour l'élaboration du PLUI, ce bâtiment apparaît comme non cadastré et la parcelle 447 a été classée en zone agricole.

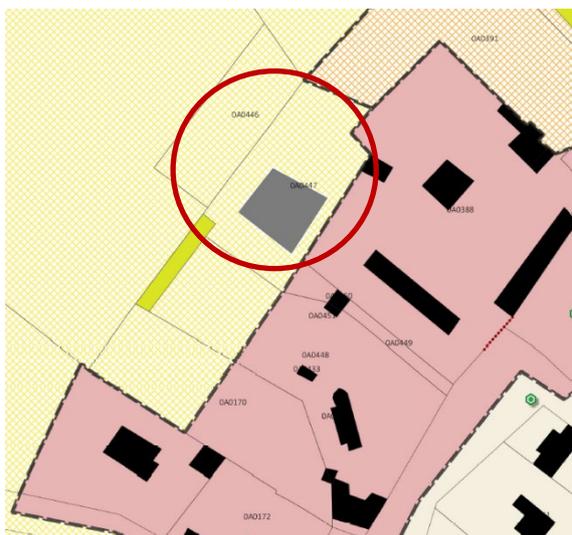
**Position de la CCPEIDF**

Effectivement, la parcelle OA0447 étant bâtie avec une habitation déclarée suite à un changement de destination validé, elle doit être incluse en zone UA. Le zonage a été modifié.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Pour la Commission d'Enquête, l'autorisation d'un permis de construire en vue de transformer un hangar pour un usage autre qu'agricole suppose de fait l'acceptation du changement de destination du bâtiment et par conséquent de la parcelle qui le supporte.*

*L'emplacement de cette parcelle à proximité du centre du hameau la relie naturellement à la zone urbanisable ; l'examen visuel du site confirme cette réflexion.*



*La Commission d'Enquête confirme à la CCPEIDF la nécessité de modifier le zonage existant en incorporant la parcelle 447 en zone Urbaine.*

*La parcelle 446 quant à elle, apparaît comme une partie intégrante du domaine agricole et doit à ce titre rester classée en zone Agricole ou Agricole protégée.*

**Obs n° 4 – Observation déposée à Nogent le Roi par M. GUERINOT****Cette observation concerne CHAUDON**

Monsieur GUERINOT conteste le caractère inconstructible des parcelles 2707, 2709, 2710 et 2712, appartenant à son oncle.

**Position de la CCPEIDF**

Dans le PLUi, il y a en effet une discontinuité de l'urbanisation donc ces parcelles ne sont plus éligibles à la zone urbaine puisque non bâties (s'il y a d'ancienne fondation, il n'y a en tout cas aucune habitation déclarée, ni toit, ni mur) et ne représentent pas des dents creuses non plus. Cela ne concerne pas le PPRI ni la hauteur des terrains.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

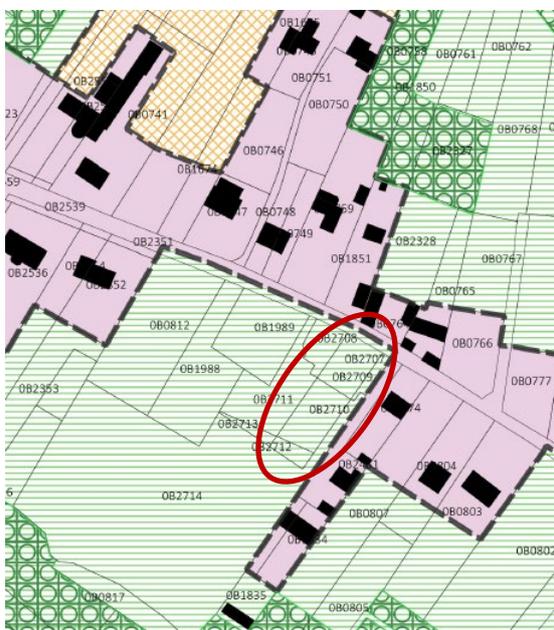
*Deux réglementations sont à prendre en compte.*

*Celle du PLUI qui concrétise le projet global de développement du territoire voulu par ses responsables élus, et sa programmation pour une dizaine d'années.*

*Ce PLUI définit un ensemble de règles et de prescriptions en termes d'aménagement du territoire intercommunal, dans un esprit d'équilibre entre la préservation des différents espaces agricoles, naturels ou forestiers et le développement urbain et économique.*

*Ensuite, celle du PPRI sous responsabilité de l'Etat dans le département qui, a pour objectif principal de protéger la population et ses biens, des risques d'inondation.*

*Ce document s'impose obligatoirement et légalement à toutes les programmations de territoire mais il ne les remplace pas. Les responsables locaux ne peuvent s'y opposer.*



*Extrait du plan de Chaudon*



*Extrait du PPRI*

*Dans le cas des parcelles en question, le PPRI qui les couvre, les classe principalement en zone bleue d'aléa modéré puis pour la partie sud de cet ensemble foncier en zone verte aléa fort.*

*Comme chacun des secteurs la zone bleue est assortie de prescriptions limitant surtout les obstacles à l'écoulement de l'eau mais autorisant largement les constructions, reconstructions ou extensions. La zone verte quant à elle, voit ses prescriptions, autoriser, limiter ou interdire les constructions nouvelles, ou les extensions des constructions existantes, ou encore les reconstructions.*

*Dans le cas présent pour les parcelles de Monsieur GUERINOT, le PLUI est la réglementation la plus restrictive puisque les parcelles sont classées en zone naturelle interdisant toutes constructions.*

*Si les parcelles comportent des vestiges de constructions laissant penser que les terrains étaient urbanisés dans un proche passé et compte tenu de la recherche de "dents creuses" évoquée avec le Monsieur le Maire de Chaudon, la Commission d'Enquête recommande à la CCPEIDF de rediscuter ce classement avant l'approbation du PLUI.*

*La Commission d'Enquête attire l'attention de Monsieur GUERINOT sur le fait qu'aucune construction n'est répertoriée sur le cadastre.*

**Obs n° 5 – Observation déposée à Faverolles par Mme VIALA**

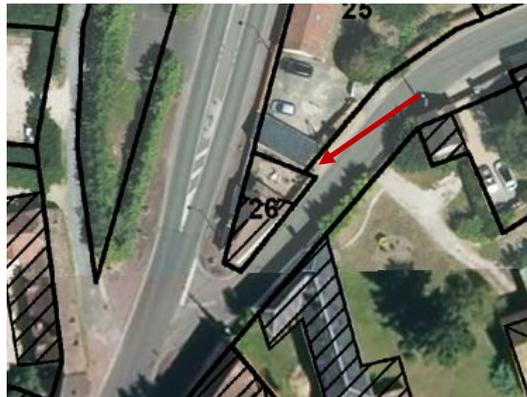
**Cette observation concerne FAVEROLLES**

Madame VIALA demande si le plan d'alignement concerne toujours sa maison.

**Position de la CCPEIDF**

**Les alignements abrogés sont levés et mis en sommeil donc non applicables, bien qu'encore existants jusqu'à disparition.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*Le plan d'alignement de la Commune de Faverolles a été abrogé par délibération de son Conseil Municipal en date du 2 avril 2019.*

*Pour le moment Madame VIALA n'est plus concernée, mais l'abandon d'un plan n'implique pas que dans l'avenir une nouvelle décision ne soit pas possible.*

*La Commission d'Enquête précise toutefois, à titre d'information, les effets généraux de l'alignement sur les propriétés bâties riveraines.*

*Les propriétaires riverains doivent préalablement être autorisés par la collectivité pour édifier ou modifier un bâtiment en limite du domaine public "aligné".*

*Ils ne peuvent pas effectuer de travaux confortatifs sur les murs de façades ou sur les murs de clôture en saillie au-delà de l'alignement.*

*Le transfert de propriété, à défaut d'accord amiable, n'intervient que lorsque la construction concernée tombe en ruines ou est démolie par son propriétaire.*

*Si l'administration décide de réaliser l'alignement immédiatement, le recours à l'expropriation est nécessaire à défaut de cession amiable.*

*L'établissement du plan d'alignement n'est pas obligatoire et ne s'applique qu'aux voiries existantes. C'est un document à valeur réglementaire qui détermine, après enquête publique, la limite entre la voirie publique et les propriétés riveraines.*

*Plus précisément, la publication du plan d'alignement grève les terrains bâtis d'une servitude de reculement. Celle-ci doit être annexée au PLU pour être opposable.*

**Obs n° 6 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par l'association Rue des Fontaines**  
**Obs n° 16 – Observation déposée en Mairie de Faverolles par l'association Rue des Fontaines**  
**Ces observations concernent FAVEROLLES**

***Ces 2 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

Cette association était représentée par Mesdames et Messieurs, Creuzet, Legal, Lejeune, Grumbach et Paquignon.

En premier lieu, l'association conteste l'étude des zones humides de Faverolles, situées sur les bassins versants de la Beaudeval et de la Maltorne. Cette étude est jugée trop restrictive et semble négliger les nombreuses sources et rus irrigant la commune.

Ensuite l'association de la Rue des Fontaines, considère comme inégalitaire, l'implantation des zones Urbaines, zones Agricoles et zones Naturelles de jardin autour du bourg de Faverolles.

Cette contestation se cristallise autour d'un projet de l'Office Public de l'Habitat "Habitat Eurélien", sur la parcelle OA0067 ou les parcelles 1438, 1439 et 1440 sur le plan du PLUI **(1, sur plans ci-après)**. Ce projet de 15 logements déjà refusé une première fois, semble être à nouveau en cours d'instruction à ce jour.

L'association propose en contrepartie, de requalifier en zone constructible une partie des parcelles 961, 962, 1232 et 1042 **(2, sur plans ci-après)**, qui sont situées à proximité et forment à leur avis une dent creuse dans la zone UA du bourg.

**Position de la CCPEIDF**

**L'étude ZH s'est faite sur les secteurs projetés à l'urbanisation et ne sont pas obligatoires en zone U mais seulement AU.**

**Les divisions ne sont pas du fait du PLUi.**

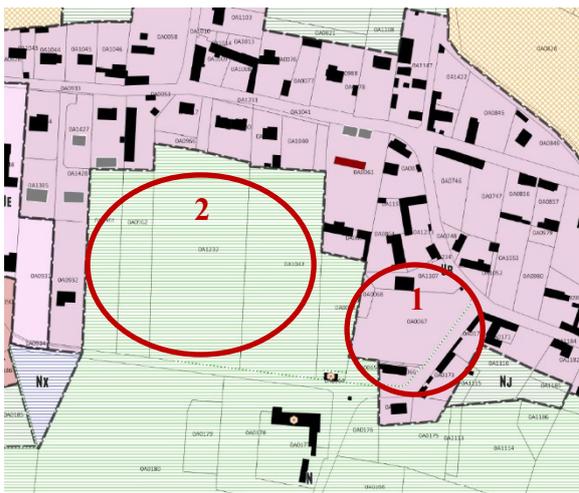
**Les secteurs de projets répondent à des enjeux communaux choisis.**

**Les parcelles de cœur de commune citées ne sont pas éligibles à la zone urbaine et n'ont pas été identifiées en projet. Il faut répondre également à des droits à construire limités et des projets établis.**

**Impossible d'identifier les parcelles 1438-1439-1440 citées (parcelle 67 ?)**

**Concernant les sources, des dispositions vont être ajoutées au règlement écrit afin d'inciter à la prise en compte des richesses du sol avant tout projet d'urbanisation, en alertant sur la présence soupçonnée de sources sur les terrains donnant dans la rue des Fontaines. Ces risques potentiels ne sont pas avérés et aucune étude ne les signale. Le PLUi compte ainsi alerter pour que soit prise en compte toutes les mesures préalables. Pour information, concernant le projet sur la parcelle OA0067, une étude pédologique a été menée, une étude faune-flore va être réalisée au printemps et les mesures de limitations des impacts ont été prises dans l'esquisse de projet (sous-sols interdits, rdc surélevé, etc.).**

## Commentaire de la Commission d'Enquête



### Sur le premier point :

*L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1<sup>er</sup> octobre 2009 définit les critères de définition et de délimitation des zones humides. La note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, cadre les critères de l'étude.*

*La Commission d'Enquête constate avec satisfaction que l'Autorité a l'intention de prescrire les études nécessaires dans ce domaine même si elle n'y est pas obligée par la réglementation.*

### Sur le second point :

*La réalité du projet doit être le premier point à éclaircir dans cette observation. La Commission d'Enquête constate qu'il existe aucune mention sur les cartes de Faverolles concernant la construction de ces 15 logements. Ce sujet est pourtant important au regard des objectifs en nombre de logements du PLUI et aussi des avis des PPA qui soulèvent des écarts de calculs importants dans ce domaine.*

*La Commission d'Enquête, ne connaissant pas le niveau d'avancement de ce projet, recommande à la CCPEIDF de mentionner l'existence du projet d'Habitat Eurélien sur les cartes et de l'inscrire au titre des OAP s'il est encore temps. Dans le cas contraire il serait intéressant pour l'information de la population de décrire ce projet et pourquoi pas d'informer les gens par le biais d'une réunion publique en Mairie.*

*Elle recommande également d'étudier les autres solutions d'implantations et de zonage à proximité, au regard des remarques de l'association de la Rue des Fontaines.*

**Obs n° 7 – Observation écrite à Faverolles par M. JACKSON LANG****Cette observation concerne FAVEROLLES**

Monsieur et Madame JACKSON LANG nous ont fait part de leur désapprobation concernant leurs biens fonciers.

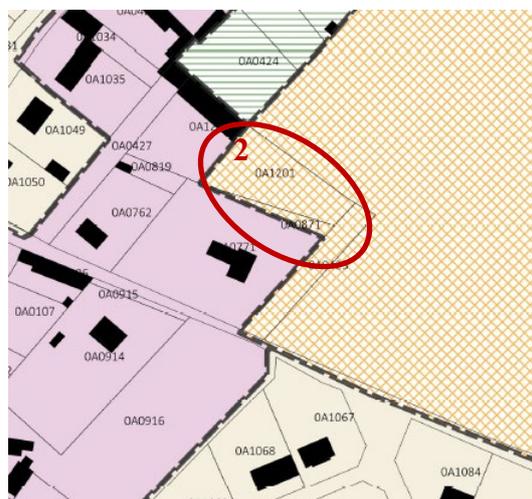
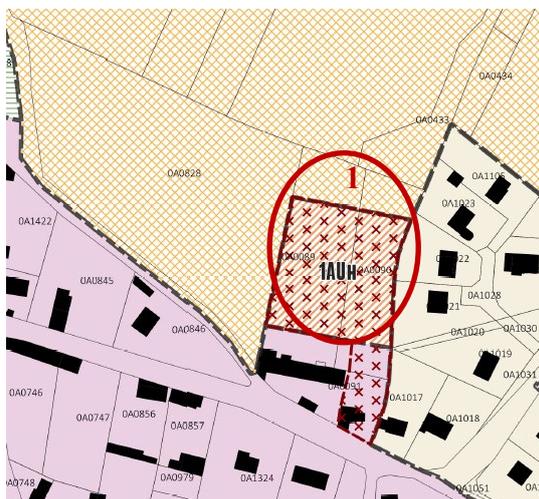
Leurs terrains initialement constructibles ont été couverts par une OAP (1, sur plan ci-après) pour une première partie et classés en zone Agricole pour la seconde (2, sur plan ci-après).

Ces personnes ont attiré l'attention de la Commission d'Enquête sur le préjudice direct en termes financiers que représentait une telle décision.

**Position de la CCPEIDF**

Les parcelles sont en zone agricole donc inconstructibles dans le PLUi. Toutefois c'est un secteur de projet, donc cadré par des règles de consommation d'espace, et ça répond à un besoin spécifique.

La parcelle 1201 est en dehors de l'enveloppe urbaine, non bâtie et donc non éligible à la zone urbaine

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'Enquête estime que la recherche de l'intérêt général a conduit la collectivité à définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation de 4 maisons au lieu-dit le Haut Fauchard. Il n'existe pas à notre avis de perte de valeur puisque ce terrain au travers de l'OAP est finalement toujours constructible.*

*Il est dommage que la mise en œuvre de cette OAP conduise à arracher plusieurs arbres et à modifier l'aspect général du site. Une autre solution au même endroit pourrait être recherchée.*

*Concernant le second terrain classé en zone Agricole, la Commission laisse à la collectivité la décision de reconsidérer ou non ce classement.*

**Obs n° 8 – Observation écrite à Faverolles par Mme LEFEBVRE**

**Obs n° 9 – Observation écrite à Faverolles par M. LAPLANCHE**

**Obs n° 10 – Observation écrite à Faverolles par Mme ANGENARD**

**Ces observations concernent FAVEROLLES**

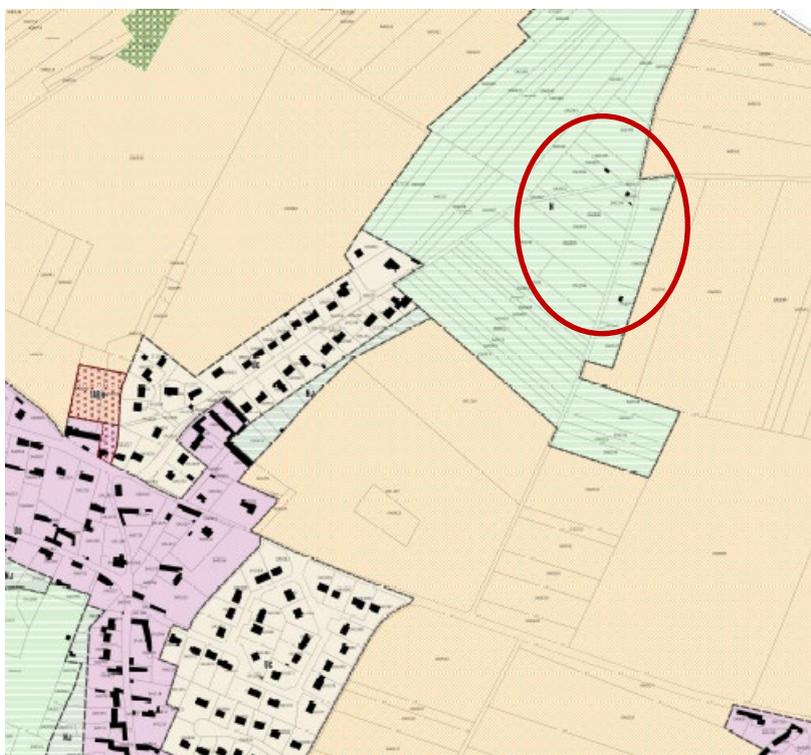
***Ces 3 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

Ces trois administrés de la commune de Faverolles se sont adressés aux commissaires enquêteurs pour alerter sur la situation de leurs logements sans alimentation électrique depuis plusieurs années, et leurs conséquences familiales et sociales.

### **Position de la CCPEIDF**

**Les constructions présentes n'ont certainement pas fait l'objet d'un permis de construire et le PLUi ne régularisera pas la situation puisque cela ne relève pas de ce document. La question peut se traiter certainement en préfecture. Considérant le zonage, ce secteur n'est pas éligible à la zone urbaine.**

### **Commentaire de la Commission d'Enquête**



***Bien que ce sujet ne dépende en aucun cas de l'enquête public, la Commission d'Enquête rappelle l'inacceptabilité d'une telle situation pour les familles mais aussi pour la collectivité.***

***Toutefois, la Commission s'exprime sur ce sujet parce qu'il génère une inégalité dans le traitement du citoyen dans ce PLUI.***

***A la lecture des informations collectées sur le terrain par la Commission, il apparaît que plusieurs familles ou personnes soient dans ce cas. Il semble que cette situation se soit amplifiée depuis plusieurs années.***

*Le territoire actuellement occupé est depuis toujours classé en zone Naturelle. L'installation des habitants, qu'elle soit initiale ou qu'elle résulte d'une nouvelle occupation d'habitat existant, a été et est toujours illégale. Cette situation n'aurait jamais dû être tolérée et encore moins autorisée par la collectivité ou l'Etat.*

*La Commission d'Enquête comprend que l'absence de réaction appropriée au moment des installations irrégulières, cumulée avec le temps passé voire même avec certains accords tacites de la collectivité pour l'obtention de services, d'équipements ou d'autorisations de réhabiliter, peuvent générer un sentiment de légalité pour les résidents de la zone, mais cette situation reste illégale.*

*La Communauté de Communes doit prendre ses responsabilités, décider et proposer en fonction des cas rencontrés, soit le raccordement électrique après le changement de zonage de Naturel en Urbanisé, soit le relogement ou soit l'expulsion.*

*La Commission comprend que cette situation soit difficilement supportable pour Madame LEFEBVRE, Monsieur LAPLANCHE ou Madame ANGENARD, mais ces personnes doivent aussi comprendre qu'elles sont, sauf décision contraire d'un tribunal, dans l'illégalité.*

*A l'heure où il est question de priver des propriétaires habitants de la constructibilité de leurs terrains pour des raisons d'intérêt général, alors qu'ils sont eux même depuis longtemps dans une situation régulière, il est difficilement concevable d'accepter l'amputation d'une zone naturelle par d'autres personnes dans une situation irrégulière.*

*Pour rappel, le secteur Naturel correspond à la zone naturelle à protéger. Les objectifs de cette zone définis dans le règlement sont de préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol, en prenant en compte les ensembles et dynamiques écologiques auxquels ils appartiennent, de préserver le cadre naturel et paysager du territoire des Quatre Vallées et notamment les fonds de vallées, de permettre les usages liés aux espaces naturels en respectant le cadre naturel et paysager et en permettant l'évolution modérée des constructions existantes, de limiter strictement les usages et occupations du sol des secteurs naturels pour une préservation à long terme du cadre de vie.*

**Obs n° 11 – Observation écrite à Faverolles par M. HERSANT**

**Obs n° 19 – Observation écrite à Faverolles par M. HERSANT**

**Obs n° 20 – Observation écrite à Faverolles par M. HERSANT**

**Obs n° 33 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. HERSANT**

**Obs n° 35 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. HERSANT**

### **Ces observations concernent FAVEROLLES**

***Ces 5 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

Monsieur HERSANT reproche à la collectivité le classement de ses parcelles en zone Naturelle Jardin. Il attire notre attention sur l'existence d'une construction (garage) qui ne figurent pas sur le fond de carte utilisé par le bureau d'études. Il ne comprend pas la méthodologie qui a été employé dans l'élaboration de ce PLUI et met en doute l'adéquation du résultat avec les objectifs du PADD. Monsieur HERSANT conteste la définition de la zone urbaine en rapport avec la "règle des 25m".

### **Position de la CCPEIDF**

**Il s'agit en fait des parcelles 197-198 en zone Nj, 199 en zone UA, 1143 et 183 en zone A.**

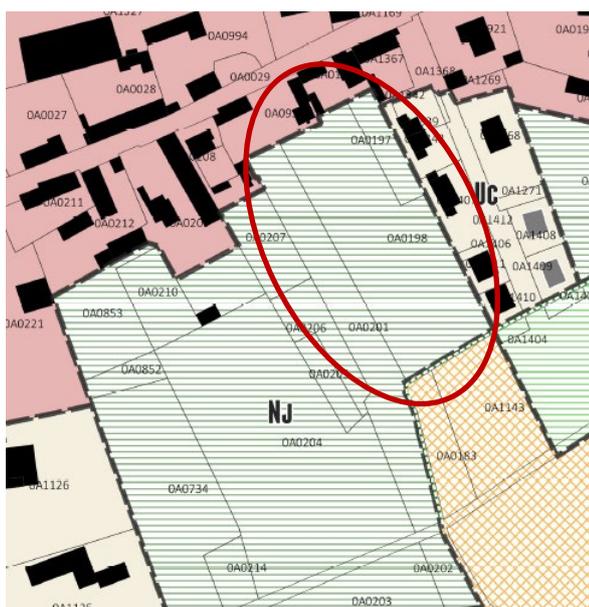
**Les documents de synthèses sont présents et disponibles en mairie tout au long de la démarche.**

**L'application de la méthodologie sur le site a été le même pour tous avec une approche objective. Il faut se reporter notamment aux objectifs du PADD de non consommation d'espace, de limitation des parcelles drapeau, sur la méthode citée dans le rapport de justification avec la règle de 25m couplée à la limite cadastrale qui ici s'applique et prévaut, avec un zonage permettant le développement dense de la zone UA.**

**La présence d'une piscine n'a aucune influence, ni même un garage puisqu'il s'agit d'annexes et non d'habitation. La commune a présenté un extrait cadastral actant le fait que les parcelles 199, 197 et 198 ont été fusionnées en une seule parcelle 1464. Ainsi, la règle des 25m s'applique et la zone U va être réajustée en fonction.**

**Les parcelles OA183 et OA1143, fusionnée en une seule 1465 sont effectivement partie intégrante du jardin et sont donc reclassées en Nj.**

### **Commentaire de la Commission d'Enquête**



*Le découpage parcellaire dépend d'une part, des orientations définies par l'Etat (lutte contre l'étalement urbain, lutte contre la perte de terres agricoles, mise en sécurité des personnes et des biens, ...), d'autre part, des lois, des instructions ou des normes techniques qui régissent la gestion de l'occupation des sols. Ce découpage dépend également de la politique de développement et d'aménagement que la collectivité souhaite imprimer au projet.*

*La longue mise au point d'un tel projet est menée par le bureau d'études désigné par la collectivité et ses élus représentants leurs habitants. Ce travail se fait bien entendu sous le contrôle des services de l'Etat et les personnes publiques associées.*

*Pour Monsieur HERSANT, comme pour de nombreuses personnes, il est en effet difficile de comprendre et de suivre les objectifs du zonage et sa traduction réglementaire écrite, surtout lorsque ceux-ci se traduisent par une perte de valeur de leurs propriétés. Ce point est d'autant plus sensible que ces propriétés ont souvent été acquises depuis des années pour ne pas dire depuis des générations.*

*A une époque où l'Etat recommande de densifier les zones d'habitat plutôt que de les étendre, les habitants ont du mal à comprendre que certains secteurs très ancrés dans les bourgs, insérés au milieu des habitations, se voient classés en zone Naturelle ou Agricole.*

*Les habitants ont du mal à comprendre que la suppression des tailles minimales de parcelles, que la suppression du coefficient d'occupation, soient contrecarrés par d'autres règles comme le coefficient de pleine terre, ou les 25 ou 30 mètres définissant les zones de constructibilité.*

*Dans le cas présent, le bureau d'études a confirmé à la commission, qu'après un premier détournement selon cette règle des 25 mètres, la définition de la limite urbaine a été réalisée au plus près des habitations en utilisant le découpage des limites parcellaires.*

*Cette méthodologie n'a pas été explicitée correctement dans le dossier (voir page 84 du Rapport de présentation - volume 2 – partie C – chapitre 2.1 – paragraphe 2.1.2 Méthodologie) et présente dès les premières illustrations de la méthode une inégalité flagrante ; dans certains cas la limite parcellaire choisie est au-delà de la règle des 25m et d'en d'autres en deçà du tracé défini par cette règle.*

*D'autre part, si la première des priorités qui ont guidé la délimitation de la zone urbaine "conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme" n'est pas discutable, la seconde au contraire l'est beaucoup plus de l'avis de la Commission d'Enquête "délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain".*

*La Commission d'enquête recommande donc à la CCPEIDF de prendre en compte au cas par cas les observations des gens pour arriver à un choix équilibré et respectueux, gage d'un développement durable mais aussi serein.*

**Pour M. HERSANT**

*Concernant son observation déposée le 26 novembre, la Commission souhaite également apporter quelques précisions concernant le fonctionnement de l'enquête.*

*Monsieur HERSANT juge de ne pas avoir pu participer pleinement à l'enquête compte tenu d'un grand nombre de personnes présentes lors de la permanence ; il regrette aussi un manque de confidentialité.*

*Dans l'enquête publique présente, la participation du public ne se résume pas aux 9 permanences qui se sont déroulées en présence des commissaires enquêteurs.*

*D'autres moyens d'expression sont à la disposition du public comme les courriers postaux, les courriers électroniques et la transcription ou le dépôt d'observations en dehors de la présence des commissaires enquêteurs et cela durant 32 jours dans 5 Mairies réparties sur le territoire.*

*Les sujets mis à l'enquête sont par définition "publics" et les visiteurs au cours des permanences ont à s'informer principalement de sujets d'intérêts généraux. Ils peuvent être entendus par tous.*

*Les accès des lieux de permanences sont ouverts à tous citoyens européens et les commissaires enquêteurs reçoivent tout le monde dans la mesure du temps qui leur est imparti. La plupart du temps les locaux des Mairies dans lesquelles les permanences sont organisées, ne sont pas conçus pour s'isoler voire même, attendre "son tour" quand les visiteurs sont nombreux.*

*Le commissaire enquêteur présent ce jour, a pris l'initiative d'augmenter la durée de sa présence, mais malgré cela il n'a pu recevoir tout le monde. 7 permanences ont suivi et nombreuses sont celles où M. HERSANT aurait pu bénéficier de plus d'écoute. M. HERSANT a décidé d'utiliser la voie électronique pour parfaire son expression.*

*Enfin, la Commission d'Enquête fait savoir à Monsieur HERSANT que l'enquête publique n'a pour seule vocation que d'émettre un avis sur le projet de PLUI et de répondre aux déposants d'observations autour de ce même sujet. Une requête ayant pour finalité de rechercher un permis de construire archivé, n'entre pas dans les attributions de la Commission.*

**Obs n° 12 – Observation écrite à Faverolles par M. et Mme PIGET**

**Obs n° 29 – Observation écrite à Faverolles par M. et Mme PIGET**

**Obs n° 31 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. et Mme PIGET**

**Obs n° 70 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par Mme PIGET NALEPA**

### **Ces observations concernent FAVEROLLES**

***Ces 4 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

Madame et Monsieur PIGET ont déposé 3 observations identiques et particulièrement étayées.

Ils contestent l'implantation de l'OAP du Haut Fauchard pour des conséquences hydrauliques prévisibles négatives dues à la position de son accès, pour un défrichement d'arbres d'essences nobles mais aussi pour des conséquences malheureuses sur la petite faune locale.

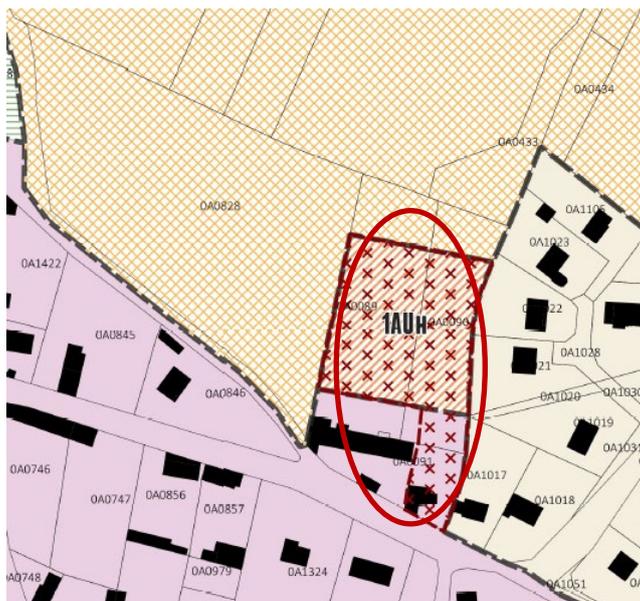
### **Position de la CCPEIDF**

**Le secteur d'OAP va être reconsidéré afin de préserver entièrement le boisé et passer par la gauche, malgré les réticences de la Chambre d'Agriculture**

**L'OAP ne vient pas à l'encontre de ces mesures mais doit composer avec, en recherchant cette qualité citée.**

**Des modifications vont être apportées à l'OAP en fonction de la seconde esquisse proposé ici.**

### **Commentaire de la Commission d'Enquête**



***La Commission d'Enquête remarque que ces personnes ne se bornent pas à contester comme il est de mise en général au cours des enquêtes publiques. Chose rare, elles font une contre-proposition remarquable à l'occasion des expressions, des éléments de langage voire même des principes d'aménagement qui génèrent dans le dossier de l'incohérence aux yeux du public.***

***L'augmentation de l'emprise de l'OAP est proposée pour desserrer ou implanter les maisons prévues tout en préservant le bois. L'accès quant à lui est déplacé pour ne pas nuire à la présence du fossé. Cette idée paraît intéressante et mérite que la Collectivité y réfléchisse.***

*La Commission d'Enquête retient que le porteur de projet s'engage à réétudier l'implantation de cette OAP dans sa forme et dans son organisation sans perdre de vue que celle-ci a été identifiée comme une zone potentiellement humide et que le déplacement de l'accès devra être étudié pour ne pas engendrer des problèmes de sécurité des usagers piétons et routiers.*

*La Commission note également les réticences de la Chambre d'Agriculture sur ce point.*

**Obs n° 13 – Observation écrite à Faverolles par Mme TILLAUX**

**Obs n° 90 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. TILLAUX**

**Ces observations concernent SENANTES**

***Ces 2 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

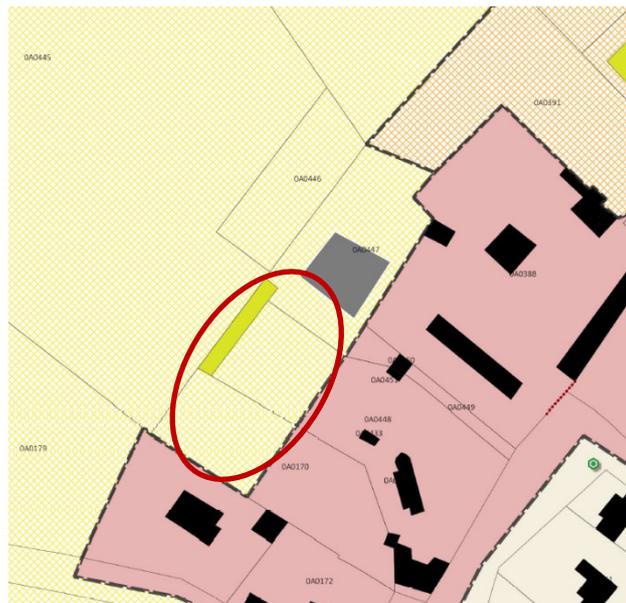
Monsieur et Madame TILLAUX représentent la SCI Les Druides. Madame TILLAUX éleveuse de chevaux nous fait part de son désaccord sur le classement en zone Agricole protégée d'une majeure partie de son exploitation, précédemment classée en zone Agricole. D'autres terrains où se situent des box à chevaux ont perdu leur constructibilité par ce même classement en secteur A.

Madame TILLAUX, outre le préjudice de la perte financière, met en avant l'impossibilité d'étendre son activité professionnelle.

### Position de la CCPEIDF

Pour les parcelles 0A0170 et 0A0448, les parcelles sont longues et donc la méthode de délimitation de la zone urbaine établie avec la DDT nous restreint aux 25m des bâtiments. Le pastillage A ne serait pas raisonné puisque la zone Ap a été justifiée afin de préserver les visions lointaines et donc les nouvelles constructions en lisière du groupement bâti, quel que soit le type de construction projeté. La zone Ap a été établie en accord avec les services de l'Etat et notamment la Chambre d'Agriculture.

### Commentaire de la Commission d'Enquête



***Madame TILLAUX est éleveuse de chevaux et à ce titre exploitante agricole.***

***Un changement de zonage fondamental comme celui auquel nous assistons dans ce projet peut impacter directement la pérennité de l'entreprise.***

***Pourtant le projet de PLUI prétend vouloir répondre au maintien et à la mise en valeur du cadre rural ; au-delà de cet axe de travail, la lutte pour la profession et l'emploi agricole est aussi une priorité.***

***Le préjudice financier ne doit pas être perdu de vue, dans le cas de Mme TILLAUX mais aussi dans tous les autres cas similaires qui ont été rencontrés lors de cette enquête.***

*Le reclassement en zone A de la parcelle OA0179 et peut-être partiellement de la parcelle OA0445, pourrait supprimer les préjudices professionnels et financiers de cette entrepreneuse et habitante, sans mettre à mal l'économie générale du PLUI.*

*C'est à la Communauté de Communes de décider du niveau de rigueur qu'elle souhaite imposer aux habitants, pour suivre ou atteindre ses objectifs.*

**Obs n° 14 – Observation écrite à Faverolles par M. SIMONET**  
**Obs n° 74 – Observation déposée à Faverolles par M. SIMONET**

**Ces observations sont de portée générale**

**Ces 2 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.**

Monsieur SIMONET nous a fait part de différentes remarques aussi bien dans ses deux observations écrites que dans sa conversation avec le commissaire enquêteur présent. Il s'est présenté comme professionnel de l'urbanisme.

Ce monsieur remarque les difficultés d'appropriation du document de projet par le public, le manque de prise en compte d'éléments de contexte utiles à maîtriser l'instruction des autorisations du droit des sols, le règlement dans lequel on ne lit pas la prise en compte de la présence de la nature et qui ne contient que très peu d'éléments qui conviendraient au respect de la faune, de la flore et des arbres remarquables. Il estime que les bandes de constructibilité ne sont justifiables que dans le souhait de limiter les terrains en drapeau, mais si elles peuvent être utiles, additionnées aux autres règles peuvent devenir très pénalisantes.

Il est en désaccord avec certaines prescriptions architecturales et paysagères et notamment avec le choix des matériaux et des végétaux, déplore le manque de lisibilité du règlement.

Monsieur SIMONET nous fait part de plusieurs propositions de rédaction du dossier de PLUI mais aussi et surtout du règlement écrit.

Enfin Monsieur SIMONET signale que la station d'épuration de ... ne fait pas l'objet d'un zonage particulier.

### **Position de la CCPEIDF**

**L'écriture du règlement reflète la réflexion de règles édictées pour répondre en soi à un contexte avec des préconisations reflétant le milieu environnant. Les instructeurs ont la main sur les permis. L'introduction cite d'ailleurs cette nécessité d'harmonie à tous les niveaux en lien avec des formes et implantations identiques à l'existant pour préserver la continuité. La proposition de rédaction à ajouter en chapeau est toutefois intéressante et pourra être ajustée**

**Une liste est ajoutée à la suite des avis PPA en lien avec les identifications déjà faites à l'arrêt et présentes au règlement graphique. Cet inventaire a été réalisé avec les communes et en lien avec des prescriptions générales associées.**

**Ces bandes sont le reflet d'une réalité et d'un choix commun. Cela reflète la profondeur utilisée pour les constructions existantes et l'idée est de ne pas créer un recul supplémentaire ni des drapeaux là où le PADD souhaite les cadrer au mieux. Ces choix ont été travaillés, éclairés, et acquis en accord avec les services de l'Etat**

**Le détail peut être ajouté mais cela relève surtout de la justification. Le règlement écrit pourra être plus précis.**

**Certains termes vont être ajustés au regard des propositions pour plus de clarté et une plus grande stabilité**

**Les communes ont choisi d'ajuster en effet cette spécificité en fonction de leurs réalités communales. En UA1, Lormaye souhaite se limiter à R+1+C (7m) et Nogent-le-Roi à R+2+C (9m)**

**L'arrêté souligne que ces 4m sont nécessaires uniquement pour dégager la voie. Ce n'est pas un stationnement. Ces 4m seront maintenus.**

**Certains remplacements de termes sont proposés et seront retenus.**

**Les toitures-terrasses vont être moins restreintes**

## Commentaire de la Commission d'Enquête

*La Commission d'Enquête juge que le document présenté au public a été bien réalisé et a fait l'objet d'une présentation très correcte. Les dossiers présentés à des enquêtes (PLUI ou autres) sont toujours difficiles à appréhender pour le public, par manque de temps ou parce que les sujets sont complexes. Le rôle des commissaires enquêteurs est justement d'informer les gens et de les aider à se retrouver dans ces dossiers.*

*Il est vrai qu'un spécialiste des questions d'urbanisme restera peut-être déçu par certains paragraphes ou par le manque de références réglementaires mais il ne faut pas perdre de vue que les documents présentés doivent être compréhensibles du grand public et surcharger ces derniers ne feraient qu'en troubler la lecture.*

*La seconde observation (n°74) nous a paru particulièrement intéressante même si celle-ci relève de beaucoup de théorie de l'urbanisme et de doctrine en la matière.*

*Chaque urbaniste possède son analyse de la situation et sa vue de l'organisation d'un territoire dans le cadre d'un PLU. C'est armé de ces éléments, qu'il répond à l'appel d'offres des Communes ou de la Communauté de Communes qui choisissent celui avec qui elles voudront travailler en fonction du projet présenté.*

*Heureusement de nos jours, il peut encore exister plusieurs projets issus d'analyses différentes et malgré cela conformes à la loi et à la politique de développement voulue par l'état.*

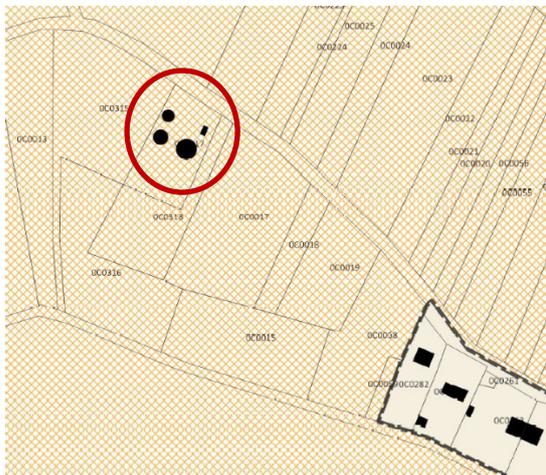
*La Commission rappelle que la Collectivité et le Bureau d'Etudes CITTANOVA ont travaillé sous le contrôle de la DDT.*

*Les commentaires et propositions sur les modifications de règlement, sur la protection du petit patrimoine commun mais néanmoins à préserver, sur la protection d'arbres isolés, sur le traitement paysager des fonds de jardin ou espaces tampons ou encore sur l'implantation des constructions, sont à étudier sérieusement à notre avis. Nous recommandons à la CCPEIDF et au bureau d'études CITTANOVA de s'en inspirer.*

*La Commission est d'accord avec l'observation de Monsieur SIMONET sur l'addition de règles qui peuvent se révéler lourdes et pénalisantes pour les administrés. Ceux-ci risquent des déconvenues lors de la réalisation de leurs projets futurs.*

*D'autre part, il semblerait plus juste d'ajuster ces règles en fonction des différents contextes communaux.*

*Enfin sur le sujet de la station d'épuration située au lieu-dit le Bout Au Duhay, la Commission d'enquête partage l'opinion de Monsieur SIMONET, et demande à la CCPEIDF de créer le zonage adéquat pour cette emprise.*



*La Commission constate la prise en compte de certaines observations de Monsieur SIMONET par la Collectivité.*

**Obs n° 15 – Observation écrite à Faverolles par l'association LA PRESLE**

**Obs n° 26 – Observation écrite à Faverolles par l'association LA PRESLE**

**Obs n° 71 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par l'association LA PRESLE**

**Obs n° 82 – Observation écrite à Nogent le Roi par l'association LA PRESLE**

### **Ces observations concernent FAVEROLLES**

***Ces 4 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

Cette association était représentée par Mesdames et Monsieur, Trofleau, Espie et Tougard.

Cette association évoquent plusieurs points et reproche aux élus de Faverolles de ne pas avoir laissé de temps au dialogue élus-habitants dans le cadre de l'élaboration du projet.

Elle évoque la protection de la zone de sources de Beaudeval et les conséquences hydrauliques et sur la préservation de la petite faune locale, d'un projet qui n'est pas présenté dans le dossier de PLUI. La Presle propose d'étudier le déplacement du projet sur un autre secteur de Faverolles.

Elle aborde ensuite l'organisation de l'OAP du Haut Fauchard, se rapprochant des observations n°12, n°29 et n°31, demandant à cette occasion le classement de l'espace boisé situé à cet endroit.

Enfin, l'association s'inquiète du devenir des habitations situées en zone Naturelle qui ne sont pas alimentées en énergie électrique.

### **Position de la CCPEIDF**

**Cf Observation 6 : des ajustements au règlement écrits vont être opérés. Le site de projet d'Habitat Eurélien est maintenu.**

**Concernant le Haut Fauchard, le projet va être repris  
la légalisation ne dépend pas du PLUi**

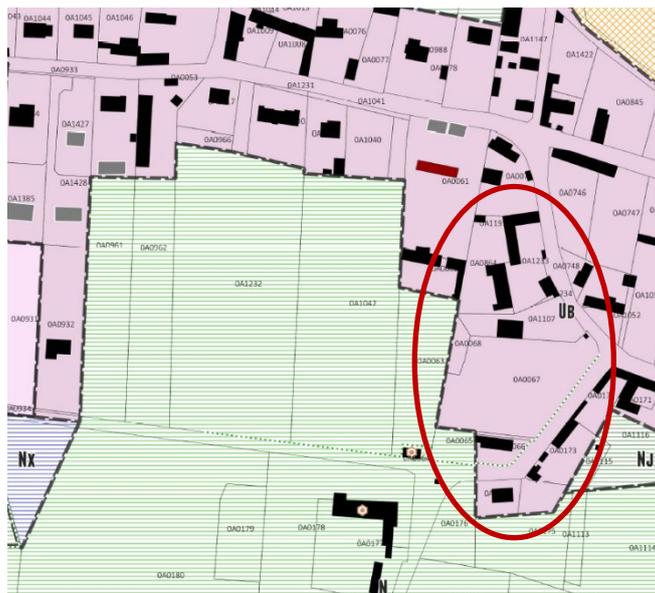
### **Commentaire de la Commission d'Enquête**

***Sur le temps consacré au dialogue ou au débat entre les élus et les habitants de Faverolles comme tous ceux du territoire couvert par le PLUI :***

*Une procédure de concertation a été mise en place comme le prévoit la loi (6/11/2015) et des registres de doléances ont été tenus à disposition du public dans toutes les communes et à la Communauté de Communes des 4 Vallées à compter de mars 2016. Cette procédure a été maintenue jusqu'à son bilan le 27 juin 2019. Durant cette même période 14 réunions publiques ont été tenues. Si malgré cela des personnes ne sont pas arrivées à se faire entendre elles pouvaient également se tourner vers leurs élus au cours de permanences mis en place à cette occasion.*

***La Commission d'Enquête estime que la communication autour de ce projet a été suffisante et que la concertation n'a été entachée d'aucune difficulté.***

## Sur le projet de construction d'Habitat Eurélien sur le secteur de Beaudeval



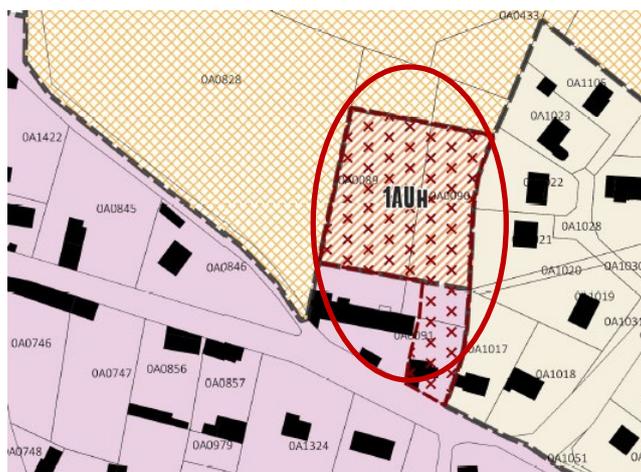
*Plusieurs observations ont été enregistrées concernant les inquiétudes autour de ce projet de construction. Plusieurs contre-propositions ont également été faites sur le sujet.*

*Seule la Commune ou la Communauté de Communes ont aujourd'hui le pouvoir de décider de repousser ou de déplacer le projet.*

*Ce projet n'apparaît pas sur le dossier du PLUI, mais celui-ci comme beaucoup d'autres petits ou grands ont été engagés avant l'arrêt de projet voire même étaient discutés avant le lancement de l'élaboration du plan d'urbanisme. Chacun aura entendu parler des "coups partis".*

*Bien que la CCPEIDF ait confirmé dans sa réponse que le projet d'Habitat Eurélien était maintenu, la Commission recommande en tous cas, s'il n'est pas trop tard (un permis de construire est en cours d'instruction), d'étudier les autres possibilités. L'Association de la Rue des Fontaines fait une proposition qui peut s'avérer intéressante.*

### Sur l'OAP du Haut Fauchard



*L'association La Presle soutient les propositions du contributeur des observations n°12, n° 29 et N°31. L'augmentation de l'emprise de l'OAP est proposée pour desserrer ou implanter les maisons prévues tout en préservant le bois. L'accès quant à lui est déplacé pour ne pas nuire à la présence du fossé.*

*Cette idée paraît intéressante et pourrait être prise en compte. Le porteur de projet s'est engagé à réétudier l'implantation de cette OAP dans sa forme et son organisation. Il ne faudra pas perdre de vue que celle-ci a été identifiée comme une zone potentiellement humide et que le déplacement de l'accès devra être étudié pour ne pas engendrer des problèmes de sécurité des usagers piétons et routiers.*

### **Sur l'absence d'alimentation électrique de plusieurs maisons édifiées en zone Naturelle**

*La Commission réitère sa remarque sur le caractère hors sujet de cette partie d'observation par rapport à sa mission sur le projet de PLUI.*

*Pour cette remarque, nous devons avant tout faire l'état de la situation.*

*Des familles se sont installées dans des conditions illégales au fil des années et des maisons ont été construites obtenant au fur et à mesure du temps les équipements nécessaires à la viabilisation et des services inhérents à toutes les habitations. Les pouvoirs publics auraient dû s'y opposer. Aujourd'hui sur le même territoire, un individu demanderait un permis de construire légalement, il ne l'obtiendrait pas et n'obtiendrait pas non plus l'électricité.*

*Les PLU sont établis, comme l'étaient les POS ou autres Cartes Communales, pour gérer l'occupation des sols, protéger les terres et les espaces naturels, entre autres contre une occupation humaine préjudiciable. Dans le projet d'aujourd'hui les élus responsables ont décidé de figer des terrains en supprimant leurs constructibilités au prétexte de protection des espaces naturels et de la lutte contre l'étalement urbain.*

*Que pourrait-on penser d'une programmation qui contraindrait ceux qui sont dans la légalité et leur ferait perdre la valeur de leurs biens et qui en même temps apporterait un confort supplémentaire à ceux qui sont dans l'illégalité ?*

*Si la Commission d'Enquête avait à émettre un avis sur cette situation, elle dirait que la collectivité doit rétablir une situation juridique claire en légalisant les maisons implantées en secteur Naturel par l'intermédiaire d'un zonage adapté, ouvrant ainsi la possibilité d'installer les derniers réseaux de viabilisation, ou mettre fin à cette occupation illégale en priant les gens de s'installer ailleurs ou en les relogant.*

*Quoi qu'il en soit, la collectivité ne devra pas perdre de vue les exigences du projet de PLUI, les conséquences en matière de gouvernance et de gestion des sols et l'inacceptabilité de la situation pour les familles n'ayant pas accès à l'énergie électrique.*

Obs n° 17 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par Mme GANCEL  
Obs n° 36 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par Mme GANCEL  
Obs n° 54 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par Mme GANCEL  
Obs n° 55 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par Mme GANCEL

**Ces observations concernent CHAUDON**

**Ces 4 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.**

Madame GANCEL expose clairement les raisons de son mécontentement relatif au déclassement de sa parcelle de zone Urbaine B de l'ancien PLU en zone Agricole dans le projet de PLUI. Cette habitante a réglé des droits de succession sur une terre à bâtir qui a donc coûté le prix du terrain à construire, elle est titulaire d'un permis de construire depuis moins de 6 mois et elle conteste la présence d'une mare répertoriée dans le seul document du PLUI.

### **Position de la CCPEIDF**

**Le caractère constructible actuel n'octroie pas le droit à de la constructibilité dans le PLUI. De même pour le paiement des charges de successions puisque les droits ne sont pas éternels. La présence d'un CU ne donne pas de droit acquis non plus.**

**Toutefois, le PC ayant été accordé, la parcelle ZK26 se trouve effectivement incluse dans l'enveloppe urbaine et elle peut donc être intégrée à la zone UB.**

**Le PC ayant été accordé en considérant le comblement de la mare, et la mare n'ayant pas été préservée préalablement, le maintien de la prescription n'a plus lieu d'être.**

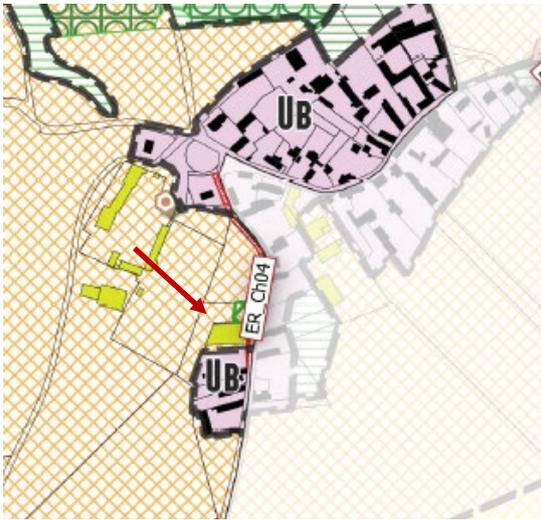
### **Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Même si l'élaboration d'un PLUI n'a pas pour vocation de supprimer les droits à construire des gens, ces derniers ne doivent pas perdre de vue que la constructibilité d'un terrain n'est pas acquise d'une manière permanente. La constructibilité peut évoluer en fonction de la politique d'aménagement de la collectivité et des grandes orientations imprimées par l'Etat.*

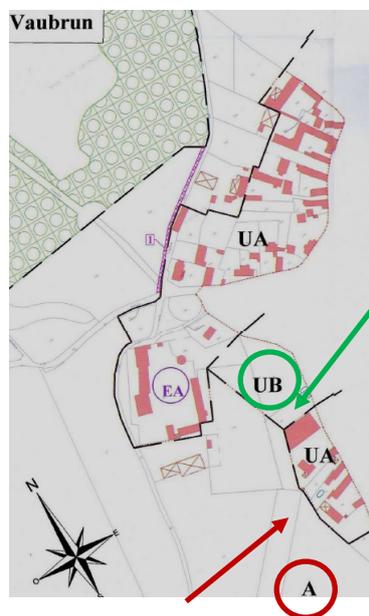
*Dans le cas présent Madame GANCEL nous dit qu'elle a obtenu un permis de construire sur sa parcelle (une photo de l'affichage nous a été fournie).*

*Les droits dont dispose le titulaire d'un permis de construire ne peuvent être remis en cause si ce permis est définitif. Ce permis est valable 3 ans à sa date de la notification au déposant ; pour information ce délai est reconductible 2 fois un an. Les travaux relatifs à ce permis de construire doivent débuter avant la fin du premier délai de 3 ans.*

*Madame GANCEL peut être tranquille, elle peut toujours construire sur sa parcelle, même si une fois son immeuble édifié, il ne correspond pas au nouveau PLUI. Toutefois, la Collectivité dans sa réponse dit prendre cette situation en compte et modifiera le classement de la zone urbaine.*



*Madame GANCEL nous signale aussi que sa parcelle était classée précédemment en zone Urbaine B du POS. La Commission a le regret de lui dire qu'après vérification la parcelle en question était partiellement en zone Urbaine B et majoritairement en zone Agricole.*



*Concernant la mare évoquée, la Commission n'a trouvé aucune mare de signalée dans le dossier ou dans la cartographie du PLUI. Les inventaires de zones humides où l'étude présente dans le dossier sur ce point ne laisse rien apparaître. Seule une continuité hydrologique a été identifiée à proximité non immédiate de cette parcelle. La Communauté de Communes précise la conduite à tenir sur ce point.*



**Obs n° 18 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. et Mme PITEL****Cette observation concerne CHAUDON**

Monsieur et Madame PITEL souhaitent retrouver la constructibilité de leurs parcelles 1772, 2413 et 2412, acquises au fur et à mesure depuis plus de 30 ans.

**Position de la CCPEIDF**

La profondeur des parcelles étant trop importante, les fonds sont effectivement en Nj afin de permettre la création d'annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup>. Le passage en zone urbaine n'est pas envisageable ici sur l'intégralité de la profondeur considérant la méthodologie appliquée de manière objective.

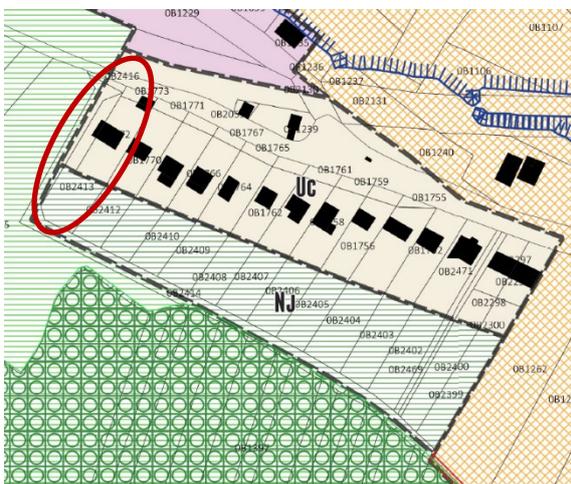
**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La réponse de la Communauté laisse entendre que les surfaces des parcelles de ce quartier sont trop importantes ("La profondeur des parcelles étant trop importante"). Est-ce des parcelles dont on parle, ou des propriétés faites elles-mêmes fréquemment de 2 parcelles à cet endroit ?*

*A la lecture de l'extrait cadastral ci-dessous, chacun constatera qu'il existe deux rangs de parcelles.*



*Le secteur où se trouvent les terrains de Monsieur et Madame PITEL était visiblement un secteur destiné à la réalisation de maisons en lotissement ; la première rangée de maisons existantes est distribuée par la voirie en façade, une seconde rangée avait certainement été prévue, au regard de la voie périphérique desservant les fonds de parcelles.*



*L'étude des documents cartographiques mais aussi photographiques montre que les parcelles qui sont classées en zone Naturelle de jardin ne sont pas des parcelles issues d'une division récente. Ces parcelles du fond sont desservies par une voie, donc ne peuvent être considérées comme des parcelles en drapeaux, même si le résultat visuel risque d'être identique.*

*La Commission d'Enquête trouve dommage d'avoir investi de l'argent public sur la création d'une voie, si sommaire soit elle, et aujourd'hui d'abandonner un projet, qui personne n'en doutera à la lecture des documents ci-dessus a bien existé.*

*Ce choix de l'Autorité Compétente de classer en zone jardin n'est pas incohérent eu égard aux objectifs du PLUI, et la Collectivité est la seule à décider de la suite à donner.*

**Obs n° 21 – Observation écrite à Faverolles par M. et Mme BRIANÇON****Cette observation concerne SENANTES**

Monsieur et Madame Briançon relèvent que la parcelle N°OB840 acquise à titre privé, a été intégrée à tort en zone agricole.

Ils déclarent n'avoir aucune activité agricole d'aucune sorte et demandent le reclassement de cette parcelle en zone urbaine.

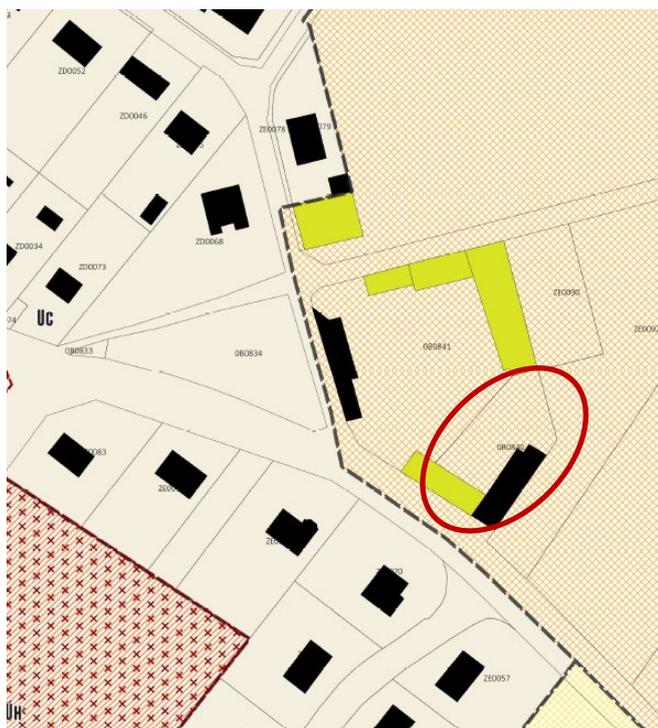
**Position de la CCPEIDF**

La limite de parcelle est simplement une erreur d'affichage liée à l'habillage qui sera rectifiée pour l'approbation. Toutefois, pour ce qui est de la zone constructible, l'enveloppe urbaine n'inclus pas la parcelle OB840 puisque la route vient créer une discontinuité et la limite des 50m est dépassée comme l'explique la méthodologie appliquée.

Toutefois et pour rappel, cela n'empêche pas l'habitation existante de pouvoir continuer à vivre en créant des extensions et annexes, au même titre que toute habitation quelle que soit sa zone.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Le classement d'une parcelle dans une zone ou une autre n'est pas le résultat exclusif du statut de propriété de cette dernière ou encore de celui du propriétaire, mais également de la stratégie de développement de la collectivité, de l'emplacement du terrain, des types de constructions ou d'activités, des protections patrimoniales ou naturelles à appliquer, etc.*



*Dans le cas présent, il semble que Monsieur et Madame BRIANÇON soit propriétaire de la parcelle concernée à titre privé depuis 2008. Si tel est le cas, il peut y avoir une erreur de catégorisation dans le zonage, liée à la proximité des bâtiments agricoles.*

*Le mémoire en réponse au procès-verbal de la Commission d'Enquête laisse entendre qu'il est tout à fait possible de créer des extensions et des annexes d'une manière identique dans toutes les zones ("Toutefois et pour rappel, cela n'empêche pas l'habitation existante de pouvoir continuer à vivre en créant des extensions et annexes, au même titre que toute habitation quelle que soit sa zone"). La Commission invite le rédacteur de cette réponse à relire le Règlement Ecrit sur les zones Uc et A (à partir de la page 53 puis à partir de la page 83) pour s'apercevoir qu'il existe quelques différences notables.*

*La Commission d'Enquête recommande à la CCPEIDF d'examiner ce cas avec précision et d'envisager les corrections nécessaires et d'éventuelles modifications, si elle reconnaît le bienfondé des remarques de l'auteur de cette observation.*

### Sur les erreurs de limites parcellaires

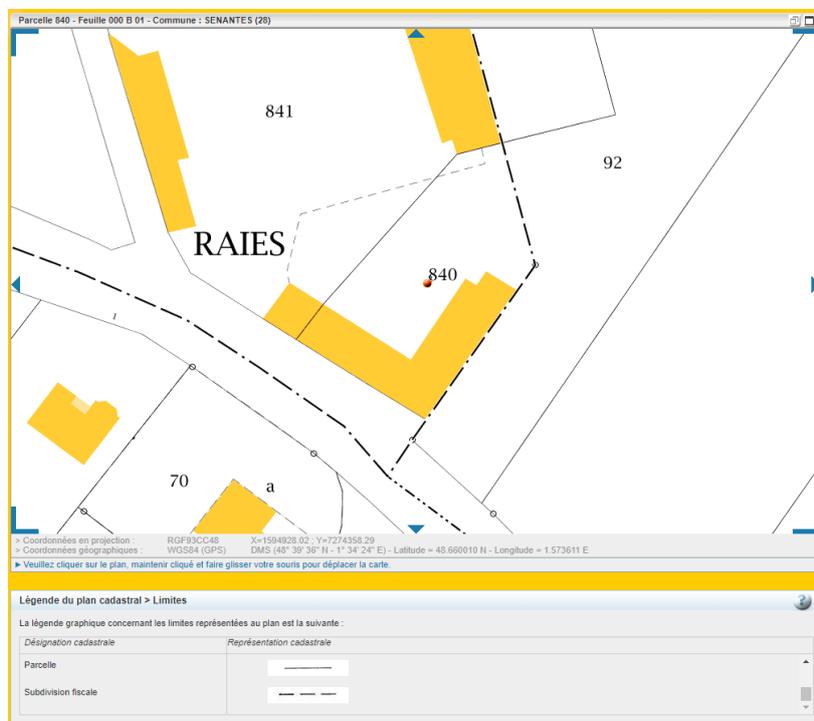
*Les contributeurs de cette observation nous signalent également une erreur sur les limites de leur parcelle.*

*Il est important de comprendre que les bureaux d'études, élaborent les projets sur des fonds de plans parcellaires à la date du lancement de ces projets.*

*Les mises à jour du cadastre prennent du temps parfois et si elles ne sont pas connues des services de l'Etat et des bureaux d'études, elles ne peuvent être prises en compte par ces derniers.*

*Ceci explique pourquoi certains propriétaires ne retrouvent pas quelquefois le parcellaire qu'ils imaginent autour de chez eux.*

*Pour Monsieur et Madame BRIANÇON, la consultation du cadastre, aujourd'hui seul organisme habilité à définir les limites officielles des parcelles, à la date du 11/12/2019 communique le même tracé que l'on peut lire sur les plans du projet de PLUI.*



Extrait cadastral au 11 décembre 2019

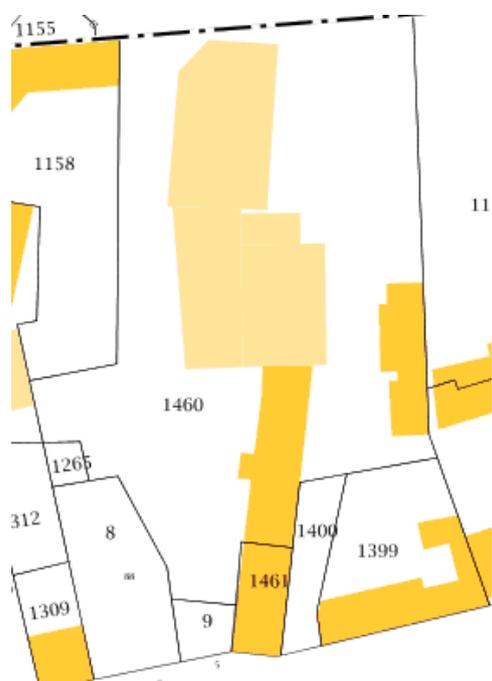
*Le public doit également être informé que le tracé de zonage du PLUI peut s'affranchir des limites parcellaires en toute légalité. La plupart du temps les limites parcellaires sont utilisées pour apporter plus de facilité dans leur lecture (précise et mesurable) mais aussi dans les dossiers d'urbanisme souvent instruits à la parcelle.*



*Le classement d'une parcelle dans une zone ou une autre obéit avant tout à la politique d'aménagement de la collectivité et à des règles qu'elle crée comme la loi lui en donne le droit. Ce classement fait partie d'une programmation à long terme de la gestion des sols au niveau intercommunal dans le cas présent. S'il n'est en aucun cas le résultat exclusif du statut du propriétaire ou celui de sa propriété, il a pour objectif l'intérêt général.*

*Aujourd'hui, les terrains agricoles mais aussi naturels retiennent il est vrai plus d'attention pour éviter leur réduction devant la poussée mercantile de l'urbanisme. Cependant à l'exception de quelques classements inévitables, il n'a pas pour vocation de déposséder les propriétaires de leurs biens ni de leur valeur.*

*S'il y a eu une erreur de classement ou une contestation le cas devra en être débattu avec les instances compétentes. La Commission rappelle qu'elle n'a pas autorité pour modifier le classement des terres, mais seulement émettre un avis global sur le bien-fondé du projet, sur son équilibre et son intérêt général. Elle doit synthétiser les observations, veiller à ce que ces dernières soient prises en compte par le porteur du projet, y répondre mais aussi émettre son propre avis et ses conclusions.*



*Situation cadastrale actuelle*

*La Commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes et à la famille THIERREE de reprendre contact afin de confirmer les arguments sur l'abandon total ou partiel de l'activité agricole, au moins sous l'ancienne emprise des terrains urbanisables du POS.*

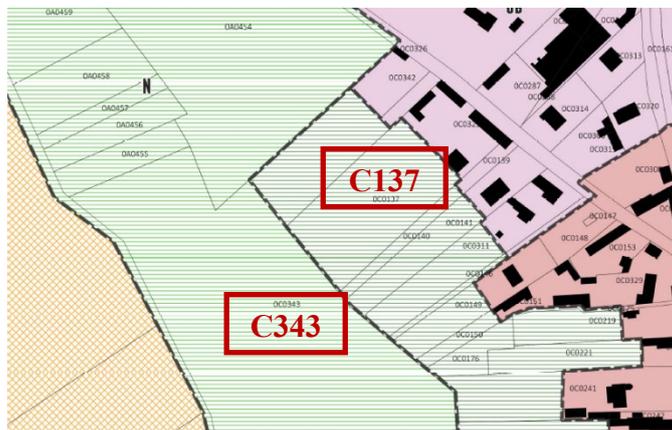
*Si le classement en zone agricole ressortant d'une erreur manifeste est avéré, il est de la responsabilité de la CCPEIDF de la corriger.*

*A l'inverse, la CCPEIDF peut confirmer sa volonté de classement en zone A, au regard d'un objectif de protection du patrimoine agricole existant à cet endroit qu'elle est la seule à définir.*

*Il en sera de même pour l'intérêt général éventuel pour la commune et la communauté, qui lui aussi doit être recherché.*

*Concernant les parcelles C137 et C343, dont parle le cabinet d'avocats, celles-ci sont touchées par la zone Naturelle de jardin pour la C137 et par la zone Naturelle pour la C343.*

*La Commission d'enquête pense que compte tenu de la lutte contre l'étalement urbain, il apparaît logique que la parcelle C343 soit classée en zone Naturelle. Si la surface d'une telle parcelle permettait la réalisation de nombreuses constructions, ce type d'extension de zone urbaine ne serait plus en cohérence avec le PADD et la politique voulue par l'Etat.*



*S'agissant de la parcelle C137, l'implantation de zone Naturelle de jardin semble beaucoup plus discutable tout en restant du choix du porteur de projet.*

**Obs n° 24 – Observation écrite à Faverolles par M. et Mme LESIEUR****Cette observation concerne FAVEROLLES**

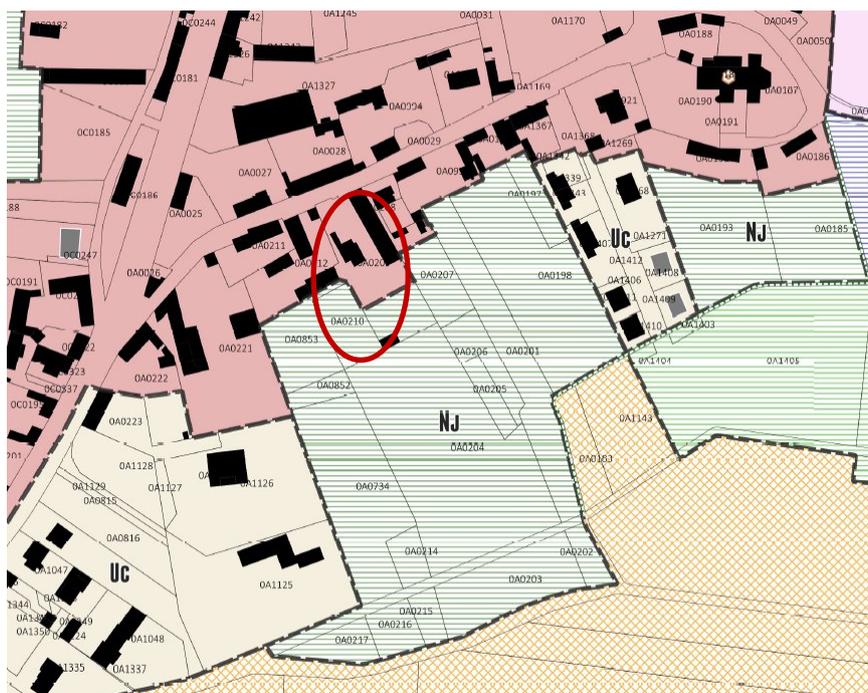
Monsieur et Madame Lesieur protestent contre le tracé retenu pour la zone NJ au droit de leurs parcelles A0210 et AO203 et relèvent que des annexes de plus de 30 m<sup>2</sup> (écuries) n'ont pas été inscrites au cadastre et en conséquence n'ont pas été répertoriées dans le cadre de la nouvelle définition du tracé de zonage du projet de PLUI.

Ces personnes rappellent également que le tracé initial présenté lors de la phase de concertation de la zone Naturelle de jardin se faisait dans le prolongement des limites de parcelles A0853 et AO207.

Outre la perte de potentiel constructible découlant de ce reclassement elles déplorent aussi les restrictions de la zone NJ liées aux annexes.

**Position de la CCPEIDF**

**Les box ne sont pas des habitations et la méthodologie démontrée est plus large que cela. La parcelle 210 est non éligible puisque non habitée et la 209 est en zone UA jusqu'à la limite établie par la méthodologie objective. Le reste est utilisé à des fins de jardin et est non habité donc Nj.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Cette observation concerne le même secteur que celui abordé par les observations n°11, 19, 33 et 35 et le tracé de la limite de la zone Naturelle de jardin.*

*Si les règles explicitées dans le dossier (règles des 25m puis affinage sur le terrain) laissent une plus large place au travail d'affinage sur le terrain, il apparaît que le plus souvent les règles retenues pour la délimitation de la zone NJ en bordure de la zone Ua se traduisent par un tracé qui retient la limite la plus contraignante pour les habitants.*

*Par ailleurs, à cet endroit il est créé un rentrant du tissu urbain difficilement explicable dans la démarche d'analyse des enveloppes urbaines. Une telle décision annule toutes possibilités d'évolution par densification.*

*La délimitation présentée initialement dans le prolongement des parcelles A0853 et AO207 était beaucoup plus compatible avec une logique d'enveloppe urbaine et permettait un tracé moins haché.*

*La Commission d'Enquête recommande de revoir le zonage à cet endroit pour revenir à une zone urbaine au tracé plus harmonieux.*

*Profitant de cette observation, respectueuse du travail réalisé par les Elus, le bureau d'Etudes CITTANOVA et la DDT, la Commission d'Enquête souhaite néanmoins apporter quelques précisions.*

*La définition de l'enveloppe urbaine ne peut être identique dans les communes urbaines et dans les communes rurales, même si l'effort d'économie d'espace doit être partagé par tous.*

*Les critères de choix des habitants pour venir résider "en campagne" mais aussi les contraintes subies ou acceptées par ces derniers ne sont en aucun cas les mêmes que les raisons qui poussent les candidats citadins à s'installer "en ville".*

*L'occupant d'une maison de ville n'a certainement pas la même réaction que celui d'un pavillon en campagne devant les réductions de zones constructibles.*

*Si tout le monde peut comprendre que mécaniquement, il sera plus facile de regagner du terrain agricole au dépend du terrain constructible en campagne, qui des ruraux l'accepteront aisément ?*

*Si aux yeux de la Collectivité et des services de l'Etat, réduire de 50% la surface globale constructible sur l'ensemble d'un territoire, figure l'atteinte de l'objectif en la matière, il ne cristallise en tous cas pas l'accord des habitants qui auraient peut-être mieux compris et accepté une proportion moins importante, même si les obligations et les méthodes pour y arriver découlent de la loi.*

**Obs n° 25 – Observation écrite à Faverolles par M. et Mme LEGOFF****Cette observation concerne FAVEROLLES**

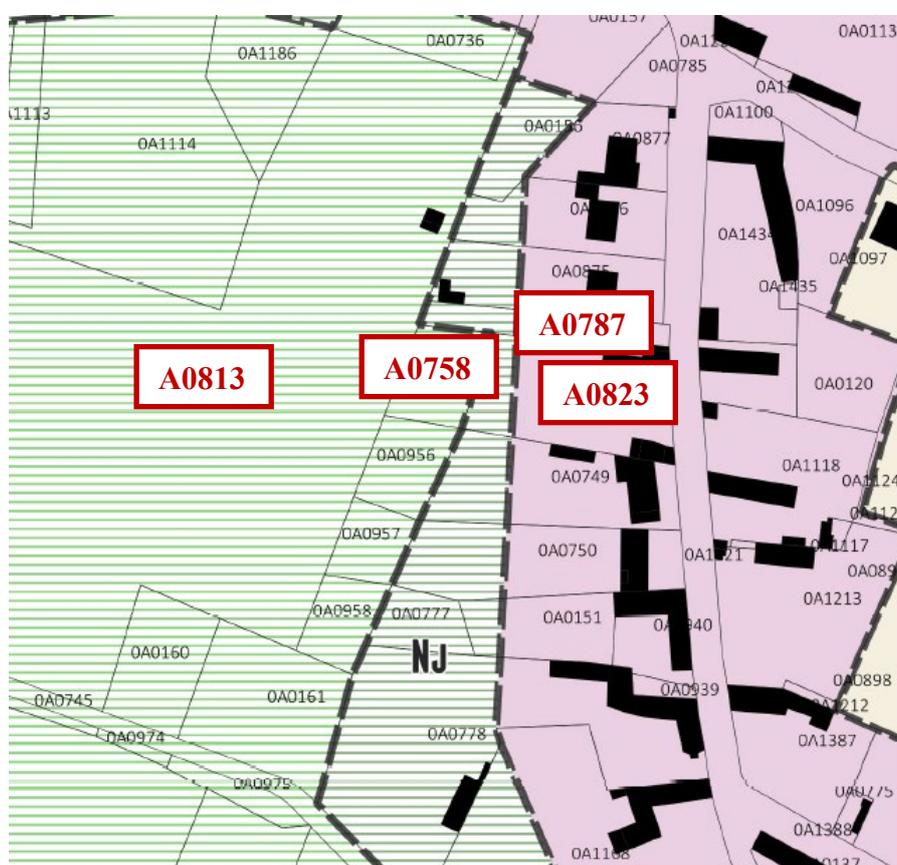
Propriétaires de la parcelle A0875, Monsieur et Madame LEGOFF nous signalent l'existence d'un projet sur deux parcelles privées A0758, A0787 et A0823.

Ils nous signalent également la présence d'un plan d'eau sur la parcelle A0813.

Ces deux personnes craignent que la réalisation d'un projet d'ampleur ne vienne perturber l'écoulement naturel des eaux très présentes dans ce secteur.

**Position de la CCPEIDF copiée dans le mémoire en réponse au PV de la Commission**

**Excepté la parcelle 758 en zone naturelle, ces parcelles sont en UB sans projet particulier mais avec un potentiel de division et de constructibilité. Les risques potentiels mais non avérés seront spécifiés dans le règlement écrit pour la rue des fontaines (cf. Obs.6).**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'enquête précise à ces personnes que nous n'avons pas connaissance d'un projet important dans ce secteur. Si un projet devait se réaliser, il serait particulièrement limité compte tenu des surfaces disponibles des parcelles citées.*

*Les parcelles A0758 et A0813 sont couvertes par un zonage zone Naturelle N interdisant les constructions, les parcelles A0787 et A0823 voient leur construction très limitée par le zonage Naturelle Jardin NJ.*

*D'autre part, la Commission confirme qu'il est de la responsabilité de la collectivité de prescrire ou préconiser dans le règlement, les règles techniques qui conduiront à la réalisation d'un projet en toute sécurité.*

**Obs n° 27 – Observation écrite à Faverolles par M. POTTIER**

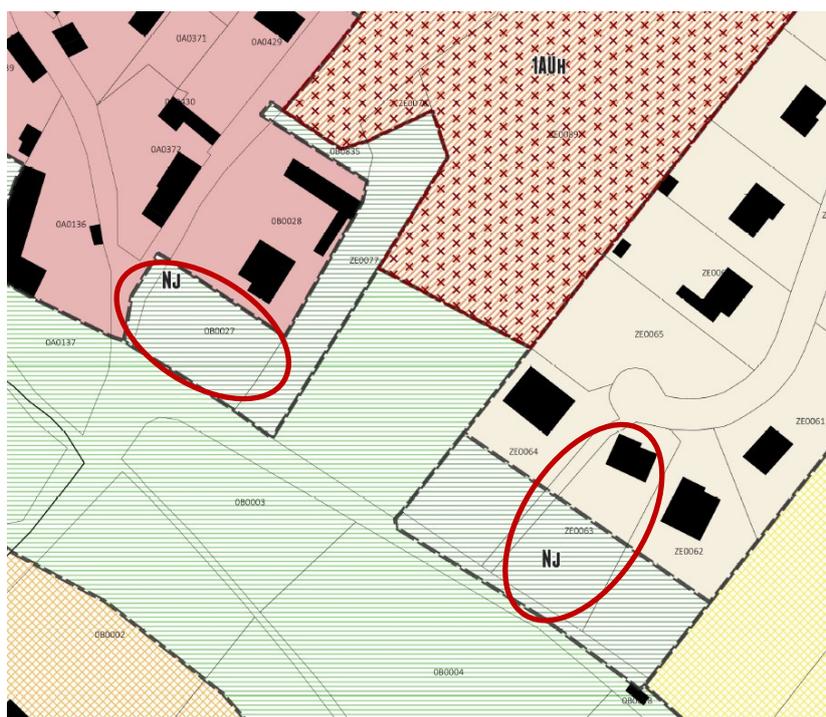
**Cette observation concerne SENANTES**

Si Monsieur POTTIER ne conteste pas le tracé de la zone Naturelle de jardin, il s'interroge malgré tout sur la particularité du tracé de cette zone à proximité des parcelles OB0027 et ZE0063.

**Position de la CCPEIDF**

La méthodologie explique bien que l'on s'arrête aux limites parcellaires des zones habitées construites donc la parcelle OB0028 est entièrement éligible ici. L'orthophoto démontre bien que le reste des parcelles OB0027, ZE0077 et OB0835 font partie du jardin de la maison donc Nj soit du N jardin. Ce secteur n'est pas éligible à la zone U puisque non bâti.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*Cette observation se veut purement formelle et aucune motivation liée à un empêchement particulier n'est mise en avant.*

*La délimitation du zonage Naturel de jardin a été défini sur les limites parcellaires quelles que soient leurs formes. Ce tracé est utilisé exclusivement pour limiter toutes extensions de la zone urbaine.*

*De l'avis unanime de la Commission d'Enquête, si la recherche de résultats aux objectifs comme la lutte contre l'étalement urbain ou la perte de surface agricole est louable, elle doit pouvoir permettre un minimum de "développement urbain" individuel pour les habitants des communes les plus rurales. Pour les communes les plus urbanisées et plus denses, ces points ne sont pas contestés.*

**Obs n° 28 – Observation écrite à Faverolles par Mme GION**

**Obs n° 87 – Observation reçue par courrier postal de Mme GION**

**Ces observations concernent SAINT LUCIEN**

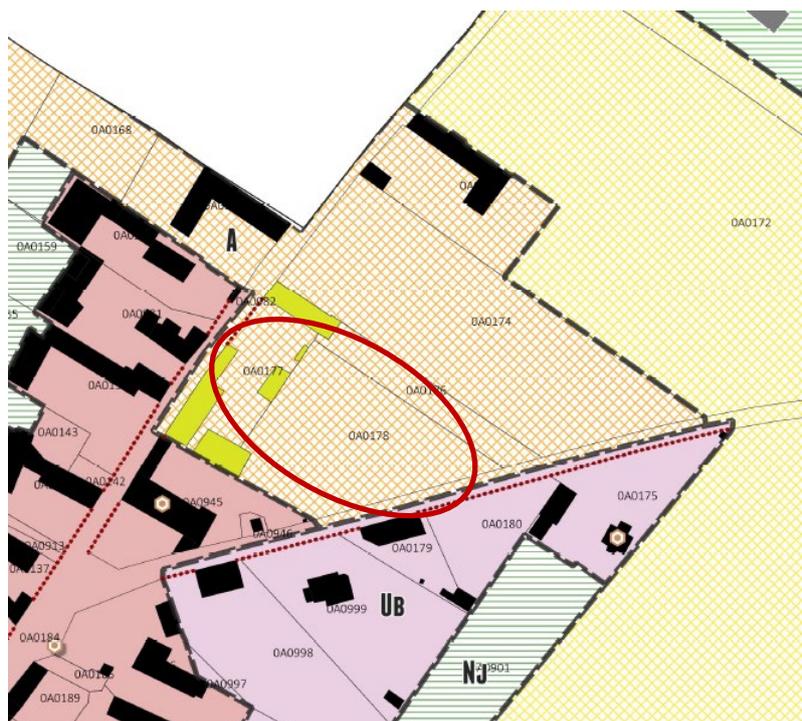
***Ces 2 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

Mme GION demande le classement de 3 parcelles (A176, A177 et A178) situées à Saint Lucien en zone urbaine, contestant à cette occasion le statut d'un autre héritier dans une affaire de succession dans laquelle les terrains cités sont inclus.

### Position de la CCPEIDF

Le CU est expiré et ne donne aucun droit. Les propriétaires devaient se tenir informés donc aucune faute de la part de la commune. La question est de savoir si ces bâtiments sont agricoles ou bien si ce sont des habitations. Après vérification avec la commune, tous les bâtiments sont à usage agricole et n'ont pas connu de changement de destination. Le zonage en A est donc maintenu puisqu'il n'y a pas poursuite de l'urbanisation et il s'agit de bâtiments liés à l'exploitation en A comme demandé par la Chambre d'Agriculture. Une vérification de tous les bâtiments agricoles identifiés par l'habillage surfacique sur la commune a été opéré du même fait.

### Commentaire de la Commission d'Enquête



***La Commission d'Enquête rappelle à Madame GION, qu'elle n'a ni la compétence ni le pouvoir d'émettre un avis ou de traiter les affaires successorales. Le statut des bâtiments (exploitation agricole ou non) devra être discuté avec les instances compétentes (Chambre d'agriculture en particulier).***

***Concernant le zonage Agricole, à la lecture de la réponse de la CCPEIDF, si les bâtiments sont bien identifiés comme siège d'exploitation ou exploitation agricole tout simplement, celui-ci paraît correctement affecté.***

**Obs n° 30 – Observation écrite à Faverolles par M. et Mme DIGEON**

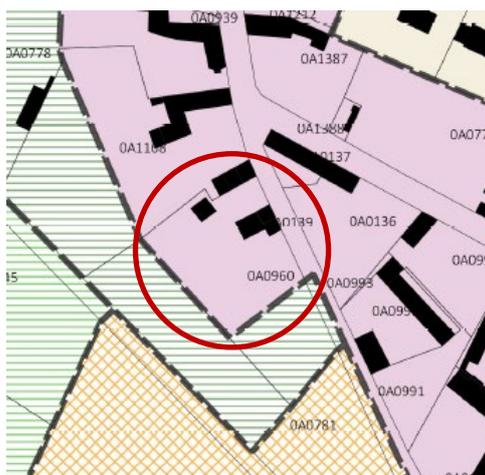
**Cette observation concerne FAVEROLLES**

Monsieur et Madame DIGEON attire l'attention de la Commission d'Enquête sur la situation de leur parcelle acquise comme terrain à bâtir et aujourd'hui classée en partie en zone Naturelle Jardin.

**Position de la CCPEIDF**

**La parcelle 960 est la dernière du village bâti donc c'est la fin de l'urbanisation. Le reste n'est pas éligible à la zone urbaine.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*Dans ce cas précis la règle des 25 mètres a été appliquée. Si la lutte contre l'étalement urbain est compréhensible, cette mesure prise par les porteurs de projet, une fois de plus apparaît aux yeux du public comme arbitraire.*

*Pour la Commission d'Enquête, se pose une question d'ordre général. Quel peut être l'effet sur l'urbanisation après la suppression du coefficient d'occupation des sols ou la suppression de la surface minimum des parcelles à construire (volonté de l'Etat pour densifier l'habitat sans étalement urbain), et à l'inverse, après la définition d'une enveloppe urbaine concave au ras des habitations, la création d'une zone Naturelle de jardin limitant grandement les possibilités de construction ou encore avec la mise en place d'un coefficient de pleine terre (volonté de la Collectivité locale) ?*

*Si la recherche d'économie de terrain est vertueuse, l'application d'une méthode conduisant à spolier de nombreux propriétaires semble inappropriée.*

*La Commission d'enquête recommande à la collectivité de revoir ce classement, en prescrivant éventuellement dans la mesure de la loi ou après négociation avec le propriétaire la replantation des arbres arrachés pour construire.*

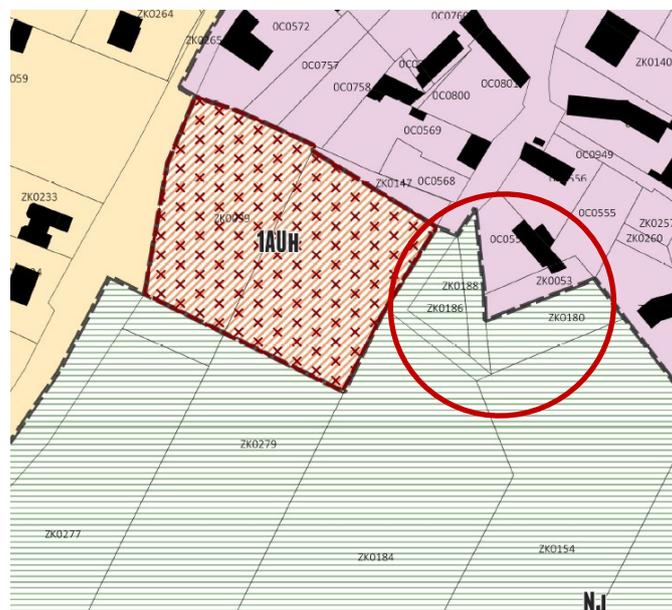
**Obs n° 32 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. BUISSON Yann****Cette observation concerne SENANTES**

Dans cette observation Monsieur BUISSON nous fait part de sa récente acquisition de terrain (février 2019), à Senantes au hameau de Chenicourt, en vue de réhabiliter une construction existante. Il nous informe également de l'achat d'un autre terrain mitoyen à sa première acquisition.

Il semble d'après les informations qui lui ont été données que l'assainissement collectif ne desservira jamais sa propriété. L'épandage d'un assainissement autonome, seul système désormais possible ne pourra se réaliser sans la surface constructible nécessaire.

**Position de la CCPEIDF**

**L'enveloppe urbaine inclut entièrement les parcelles 0C0557 et ZK0053 mais s'arrête à la limite parcellaire. Les autres parcelles au sud ne sont plus dans l'enveloppe, ne sont pas éligibles à la zone U et correspondent à de l'extension. Effectivement, il faut restreinte les futures constructions à ces parcelles identifiées.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La maison de Monsieur BUISSON reste en zone constructible Ub.*

*Le classement en zone Naturelle Jardin de l'ensemble des terrains avoisinants réduit il est vrai sa surface constructible et la surface nécessaire à la réalisation d'un épandage dans le cas de l'installation d'un assainissement autonome.*

*Un découpage plus favorable à ce propriétaire ne porterait pas à conséquence en termes d'étalement urbain. Il s'agirait d'inclure uniquement la surface nécessaire à l'installation d'assainissement. L'inclusion des parcelles 180 186 188 serait peut-être suffisante.*

*L'application de la zone Naturelle de jardin au ras des parcelles construites, amputant bon nombre de propriétés, semble très loin de faire l'unanimité.*

*La Commission d'Enquête recommande de réétudier ce cas avec attention mais aussi de prendre en compte lors de la définition des limites de zonages, les règles de calcul de surface d'épandage minimum nécessaire dans le cas de l'absence de l'assainissement collectif, à moins que les services instructeurs des permis de construire autorisent la pose d'épandage ou d'installations autonomes en zone naturelle.*

**Obs n° 34 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. AMELINE**

**Cette observation concerne SENANTES**

Monsieur AMELINE nous demande quand il pourra déposer une demande de permis de construire sous l'égide du PLUI.

**Position de la CCPEIDF**

**Oui, légèrement puisque l'approbation est prévue en février-mars 2020 et non en décembre 2019.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Après l'enquête publique, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires la CCPEIDF et donc des communes membres des 4 Vallées.*

*A l'issue, l'assemblée délibérante devra approuver le projet de PLUI à la majorité des suffrages exprimés, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.*

*Si ces avis ne sont pas suivis par la communauté, celle-ci devra en motiver sérieusement les raisons.*

*Quoiqu'il en soit, les évolutions du projet qui découleront des avis et réserves ne doivent pas remettre en cause les orientations générales du nouveau PLUI.*

*Après la délibération qui actera l'approbation, celle-ci sera suivie par l'exécution de différentes mesures de publicités et par son enregistrement en Préfecture.*

*En attendant que ce PLUI soit opérationnel, les communes déjà dotées d'un PLU conserveront ce dernier. Les communes actuellement dotées d'un POS verront disparaître ce document à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et la gestion de leurs sols et des permis de construire seront gérés sous l'égide du règlement national d'Urbanisme.*

*Monsieur AMELINE comprendra donc qu'il est impossible à ce jour de lui indiquer précisément quand le PLUI entrera en vigueur. Le mieux peut-être serait d'attendre l'approbation du PLUI pour déposer cette demande de permis de construire.*

**Obs n° 37 – Observation écrite à Néron par M. LEFEVRE****Cette observation concerne SAINT LUCIEN**

Monsieur LEFEVRE pose la question sur le nombre de cônes de vue sur la seule commune de Saint Lucien, précisant que cette protection paysagère risque de pénaliser l'évolution de la commune.

Il s'interroge également sur une toute petite parcelle passée en zone Urbaine.

Alors que l'extension des bourgs est réputée impossible dans le projet de PLUI, il considère ce transfert de parcelle vers une zone constructible comme preuve du contraire.

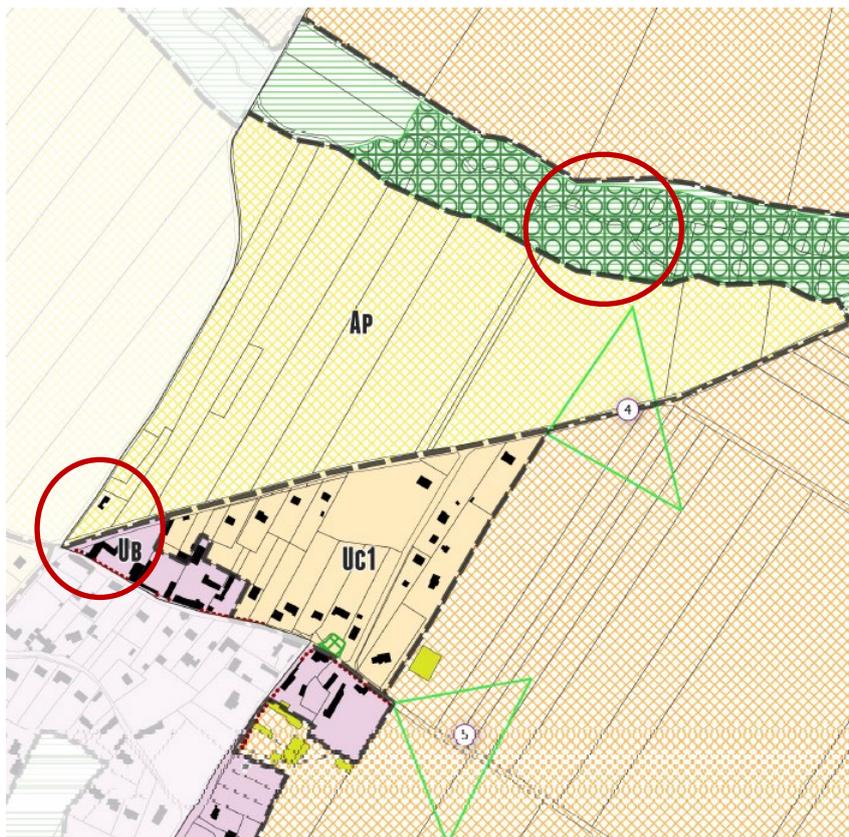
Enfin il nous signale le classement d'une clairière lui appartenant en Espace Boisé Classé.

**Position de la CCPEIDF**

**Les cônes de vue correspondent à des objectifs de préservation du paysage et sont ciblées à des emplacements clés pour s'assurer de conserver le cadre de vie.**

**Concernant la parcelle de la zone UB, elle est certainement bâtie mais il faudrait identifier la parcelle en question.**

**La parcelle de Chenicourt cultivée en prairie a pu être identifiée et reclassée en A (en accord avec les avis PPA émis par la Chambre d'Agriculture)**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Les cônes de vue d'une manière générale visent à répondre aux objectifs du PADD qui prévoit "un territoire attractif par le maintien et la mise en valeur de son cadre de vie rural". Il s'agit de préserver les vues sur les secteurs agricoles significatifs et esthétiques, images du territoire des 4 Vallées.*

*Monsieur LEFEVRE loue une parcelle qui est exploitée mais celle-ci passe en secteur constructible. Rien n'interdit à son fermier de continuer à l'utiliser.*

*Concernant les deux prairies lui appartenant qui ont été incluses à tort dans l'espace Boisé Classé, cette erreur devra être corrigée par la collectivité ; il semble que d'autres propriétaires constateraient des erreurs analogues.*

**Obs n° 38 – Observation écrite à Néron par M. MAHOU**

**Obs n° 69 – Observation déposée à Néron par M. MAHOU**

**Ces observations concernent NERON**

**Ces 2 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.**

Monsieur MAHOU souhaite un redécoupage de la parcelle ZL0140 dans un autre sens que celui actuellement. Ce Monsieur aborde également le devenir de la pointe laissée par l'emprise de l'OAP de la rue de l'Ormoy.

#### Position de la CCPEIDF

Agrandir la surface signifierait considérer de la consommation d'espace supplémentaire. Le projet de l'OAP a été dessiné au fur et à mesure pour répondre aux besoins et projections communales mais aussi aux demandes et ajustements des services de l'Etat. Ce périmètre ne sera pas modifié mais, pour rappel, le propriétaire n'aura pas à entretenir une petite partie de terrain puisqu'il pourra vendre l'unité foncière qu'il souhaite. La pointe, comme les fonds de parcelles, pourront être mobilisés à usage de jardin et vendu dans les lots. L'OAP ne fait pas et ne doit pas faire selon les limites parcellaires, mais bien selon l'intérêt du développement logique du territoire en fonction des besoins communaux. C'est un secteur de projet avant toute chose.

#### Commentaire de la Commission d'Enquête

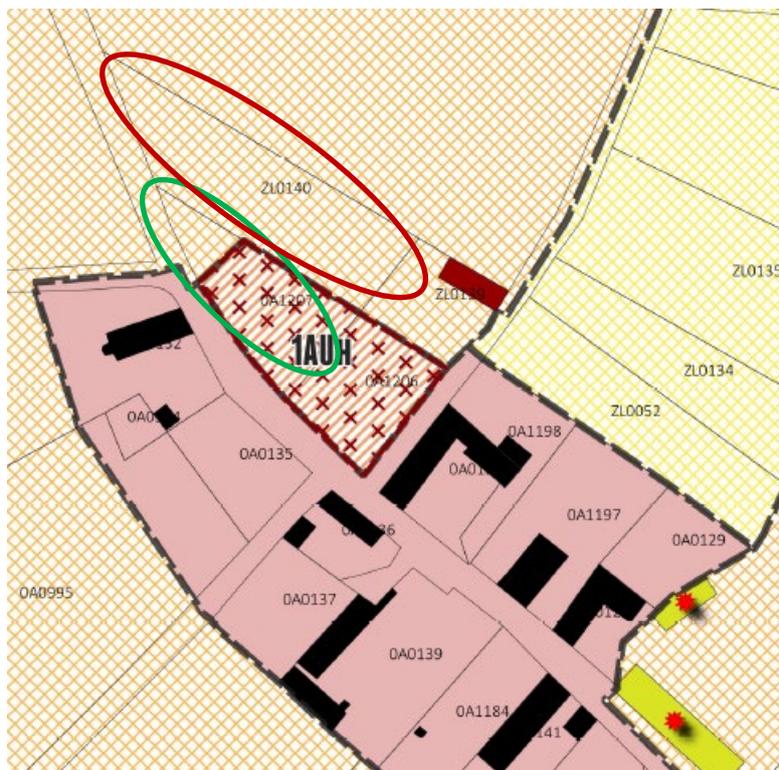
*Le zonage Agricole du secteur est cohérent avec les orientations qui visent notamment à préserver la terre agricole.*

*L'OAP de la rue de l'Ormoy qui est implantée à cet endroit, comble bien une "dent creuse" de la zone Urbaine UB de la Commune de Néron.*

*Toutefois, l'extrémité en pointe de la parcelle OA1207 classée en zone Agricole A, risque à terme d'être délaissée, compte tenu de son implantation et de sa forme.*

*La proposition (accompagnée d'un schéma) d'une nouvelle organisation de l'OAP faite par Monsieur MAHOU dans sa seconde observation est intéressante et mérite que l'on s'y arrête.*

*La réponse de la Collectivité considère que la pointe de terre agricole dont il est question pourra être facilement vendue ; sans polémique, la Commission considère que ce fond de parcelle pourrait tout aussi facilement ne pas être vendu. Le plus simple serait de l'inclure dans l'OAP, rassurant ainsi le propriétaire actuel et assurant aussi à la collectivité qu'aucune friche ne pourra se développer à côté de l'aménagement, surtout s'il faisait l'objet d'une opération d'ensemble. L'économie du PLUI n'en souffrirait pas.*



*La Commission d'Enquête recommande à la collectivité de reconsidérer l'organisation de l'OAP et l'intégration de la pointe Nord-Ouest dans l'emprise.*

**Obs n° 39 – Observation écrite à Néron par M. VIGNERON**

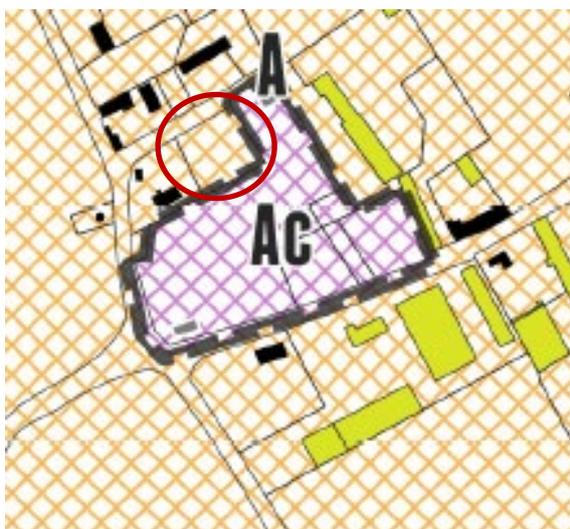
**Cette observation concerne NERON**

Ce Monsieur demande si son certificat d'urbanisme attribué pour 18 mois pour sa parcelle ZH51 sera toujours valable pour une demande de permis de construire déposée en janvier 2020.

**Position de la CCPEIDF**

Le STECAL a en effet pour objectif d'intégrer les parcelles ayant un CU afin d'encadrer la finalisation du groupement bâti à titre exceptionnel. Cette parcelle oubliée sera donc ajoutée à la zone Ac et sera contrainte aux mêmes conditions d'évolution que celles stipulées dans le règlement écrit de la zone Ac.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



**Sur l'intégration de la parcelle ZH51 au STECAL de La Place**

*Sur la parcelle ZH51 en zone constructible du POS actuel qui deviendra zone Agricole, la Commission d'Enquête regrette que cette parcelle ne soit pas incluse dans le STECAL du hameau de La Place. La taille limitée du STECAL n'en souffrirait pas et tous les paramètres sur le terrain concourent à l'y intégrer.*

*La réponse de la Collectivité va dans ce sens.*

**Obs n° 40 – Observation écrite à Néron par M. BUCHER**

**Cette observation concerne NERON**

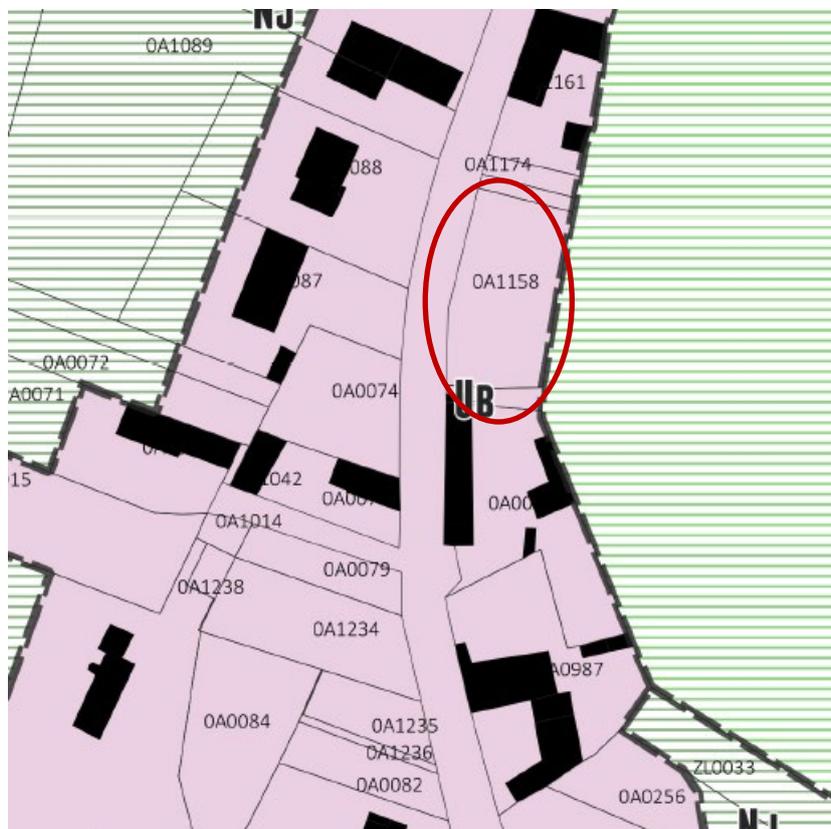
Monsieur BUCHER s'informe sur le caractère de constructibilité de ses deux parcelles A 1158 et A1183 et sur les règles qui régissent la zone UB.

**Position de la CCPEIDF**

Effectivement les parcelles sont entièrement en UB donc constructibles avec les règles applicables dans la zone, soit sur une bande de constructibilité de 25m de la voie et avec un coefficient de pleine-terre de 40% minimum

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*C'est deux parcelles sont en zone UB et sont donc constructible sous réserve de respecter le règlement écrit pour cette zone. Le numéro de la parcelle la plus petite n'apparaît pas compte tenu de sa taille.*



*La Commission d'Enquête conseille à ce Monsieur de consulter le règlement écrit du PLUI ou de s'informer auprès des personnes compétentes des services urbanismes en Mairie comme en Communauté de Communes.*

**Obs n° 41 – Observation écrite à Néron par M. et Mme CHARTIER**

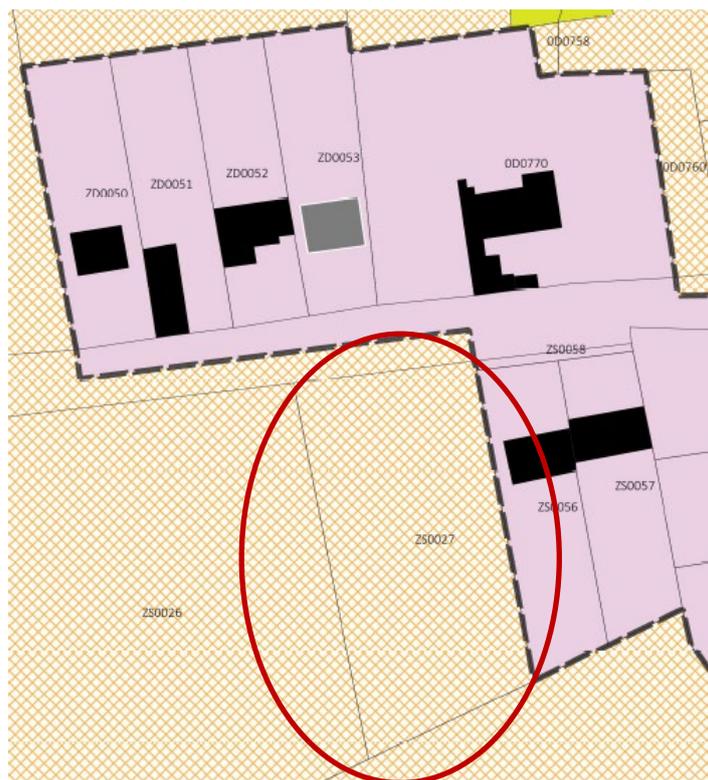
**Cette observation concerne NERON**

Ces personnes demandent que la parcelle ZS0027 soit classée en zone Urbanisable, alors que le PLUI la prévoit en zone Agricole.

**Position de la CCPEIDF**

La parcelle est en dehors de l'urbanisation du hameau donc n'est plus éligible à la zone urbaine selon les nouvelles réglementations en vigueur. Aucune extension n'est permise.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*La parcelle ZS 0027 était, dans la tradition familiale, réputée constructible. Après vérification, cette parcelle n'était pas constructible déjà dans le POS actuel.*

*La Commission d'Enquête pense qu'en toute logique, en application d'une orientation du PADD qui vise à préserver les surfaces agricoles, cette parcelle a été classée en zone agricole.*

**Obs n° 42 – Observation déposée à Saint Laurent la Gâtine par M. PERRIN**

**Obs n° 66 – Observation écrite à Saint Laurent la Gâtine par M. PERRIN**

**Ces observations concernent SAINT LAURENT LA GATINE**

**Ces 2 observations traitant du même sujet, ne feront l'objet que d'une seule réponse.**

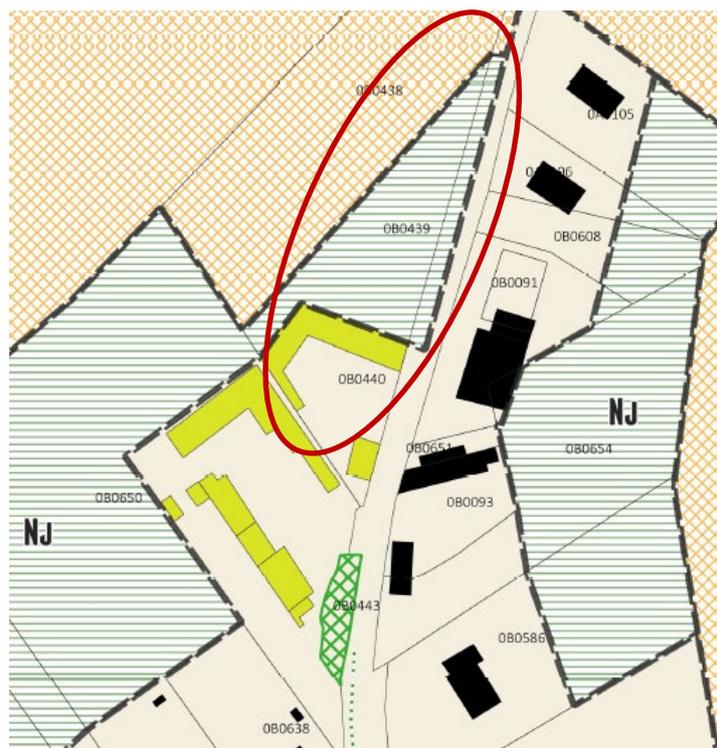
Messieurs PERRIN demande le classement de la parcelle B439 en zone Uc pour utiliser au mieux le potentiel des bâtiments existants sur la parcelle B440 en les réhabilitant et éventuellement en construisant sur la parcelle B439.

### Position de la CCPEIDF

Les bâtiments sur la parcelle B440 sont bien en U mais la méthodologie stipule bien l'arrêt du zonage à cette limite parcellaire. Le reste (parcelle B0439) fait partie de l'unité foncière mais n'est pas bâtie donc l'extension de la zone U n'est pas permis et le maintien en Nj est privilégié par la méthodologie puisqu'aucune urbanisation n'est prévue ensuite.

Pour ce qui est du bâtiment présent sur la parcelle B0440, la commune va vérifier s'il s'agit d'un bâtiment légalement à vocation d'habitat (et dans ce cas le jaune indiquant la vocation agricole disparaîtra) ou bien à usage agricole officiel et dans ce cas un changement de destination sera ajouté.

### Commentaire de la Commission d'Enquête



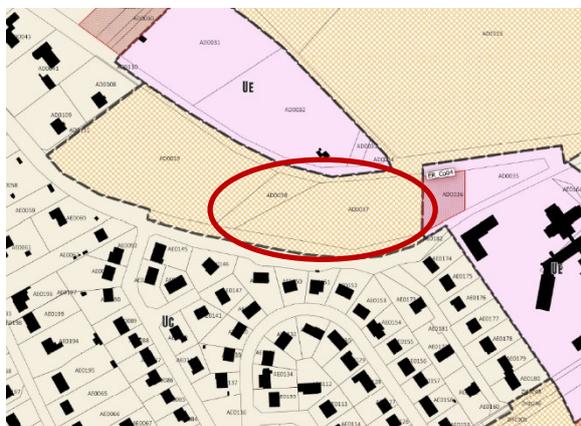
*S'il est toujours possible à la collectivité d'accéder à cette demande, la Commission d'enquête considère que le classement de la parcelle B439 en zone Naturelle de jardin n'est pas déraisonnable à cet endroit, indépendamment de ce que laissent ressortir les avis liés à cette enquête sur ce zonage. L'entrée dans ce hameau sur un vieux bâtiment réhabilité peut avoir son intérêt urbanistique ou paysager. Il s'agit dans le cas présent du "libre arbitre" de la CCPEIDF et des instances communales ; le classement peut être Naturel de jardin ou Agricole.*

**Obs n° 43 – Observation écrite à Saint Laurent la Gâtine par M. BRUN****Cette observation concerne COULOMBS**

Monsieur BRUN se plaint de voir ses parcelles AD37 et AD38 passer d'un classement U du POS à un classement Agricole dans le projet de PLUI. Il explique son incompréhension par le fait que ses démarches de projet ont débutées depuis longtemps en y associant l'autorité municipale et les concessionnaires. Il précise être prêt à développer un projet cohérent, adapté au terrain et alimenté par les réseaux nécessaires (nombreux sont déjà présents), par le biais d'un permis d'aménager.

**Position de la CCPEIDF**

**Les droits à construire ne sont pas acquis à vie mais suivent l'évolution des législations. Le fait que les parcelles soient constructibles depuis 40 ans n'impose pas leur maintien de classement. En entrée de ville, ces parcelles sont hors de l'enveloppe urbaine et donc inéligible à la zone urbaine. Ces parcelles ne sont pas en dent creuse mais en extension et ces extensions sont limitées au regard des besoins.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Sur cette observation mais aussi sur la base de la longue discussion avec Monsieur BRUN et ses deux conseils (expert immobilier et urbaniste), il ressort une incompréhension et un manque flagrant de communication avec les autorités locales. Au-delà de toutes analyses prospectives sur l'avenir, il convient de reconnaître que le dossier de projet de ce Monsieur est bien étayé ; de plus il semble prêt à adapter son projet aux risques inhérents au site (marnière, déclivité, etc.).*

*Les raisons qui ont motivé la Collectivité pour classer ce site en zone Agricole lui sont propres et découlent de sa politique d'aménagement. Une opération d'habitat, 13 logements minimum en 2 phases, rue de Paris, est déjà programmée à proximité des parcelles en question.*

*La Commission d'Enquête s'interroge sur l'opportunité de classer ce secteur en zone constructible ou de le maintenir en zone Agricole, sachant que sa proximité avec des zones déjà urbanisées, sa proximité avec le groupe scolaire de Coulombs en font un site privilégié pour une extension d'urbanisation. La commission n'oublie pas aussi que les contraintes agricoles mènent aujourd'hui à éloigner les sites d'exploitations des endroits habités et tout particulièrement ceux fréquentés par les enfants ou les personnes âgées.*

*La Commission recommande à la Collectivité de réétudier ce dossier.*

**Obs n° 44 – Observation déposée à Saint Laurent la Gâtine par Mme REMY-BLANCHARD**  
**Obs n° 60 – Observation déposée à Saint Laurent la Gâtine par M. LENFANT, Maire**  
**Ces observations concernent SAINT LAURENT LA GATINE**

**Ces 2 observations traitant du même sujet ne feront l'objet que d'une seule réponse.**

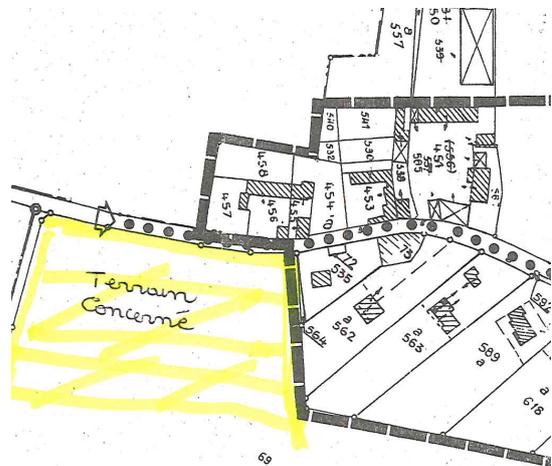
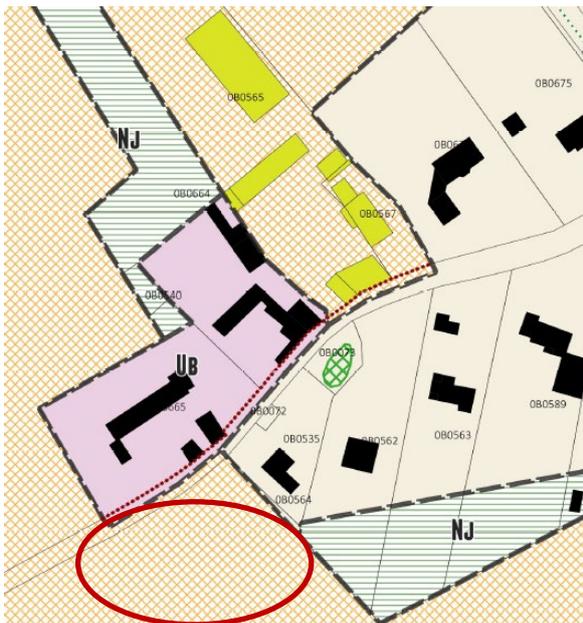
Madame BLANCHARD qui fait cette démarche en son nom mais aussi au nom de sa sœur, demande que la zone Urbaine soit prolongée à l'entrée du hameau de l'Aumône en compensation de l'implantation d'une ligne HTA (Haute Tension A ou moyenne tension - en principe en France 20000 volt). La servitude qui en a découlé, a été consentie à titre gratuit sous la condition d'obtenir la constructibilité d'un terrain lui appartenant à l'entrée de l'Aumône. Mme BLANCHARD nous précise que le Maire semblait d'accord à l'époque.

Monsieur le Maire de la Commune a confirmé les dires de ces dames et pense qu'il conviendrait de donner satisfaction à ses administrés. La seconde observation a été déposée par le Maire.

**Position de la CCPEIDF**

**Les terrains ne sont pas bâtis ni éligibles à la zone urbaine selon les règles en vigueur. L'ajout en zone U d'une partie de ce terrain n'est pas justifié ni justifiable puisqu'il s'agit d'une extension urbaine. L'accord informel entre les deux parties n'a pas de valeur.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



***La Commission d'Enquête n'est pas un tiers de cette négociation. Et elle ne peut donc que donner son avis sur le point soulevé par Mesdames BLANCHARD.***

***Une négociation comme il en existe dans de nombreuses communes Françaises pour des sujets équivalents. Ces discussions, quand elles aboutissent, doivent toujours être concrétisées par des conventions contrats ou autres.***

***Ce que l'on peut reprocher à cette famille, c'est d'avoir été trop confiante et de croire en la parole donnée.***

*Ce que l'on peut reprocher à Monsieur le Maire c'est d'avoir donné sa parole à l'époque sans avoir fait appliquer immédiatement la modification de zonage. Aujourd'hui visiblement les élus locaux n'ont plus l'écoute de leur collectivité territoriale.*

*La collectivité porteuse de ce projet réfléchira à la suite qu'elle veut donner à cette demande, mais la Commission d'Enquête recommande d'une manière appuyée de donner satisfaction à Mesdames BLANCHARD et à Monsieur le Maire en classant le terrain concerné en zone constructible. La DDT, la CDPENAF ainsi que la Chambre d'Agriculture peuvent comprendre.*

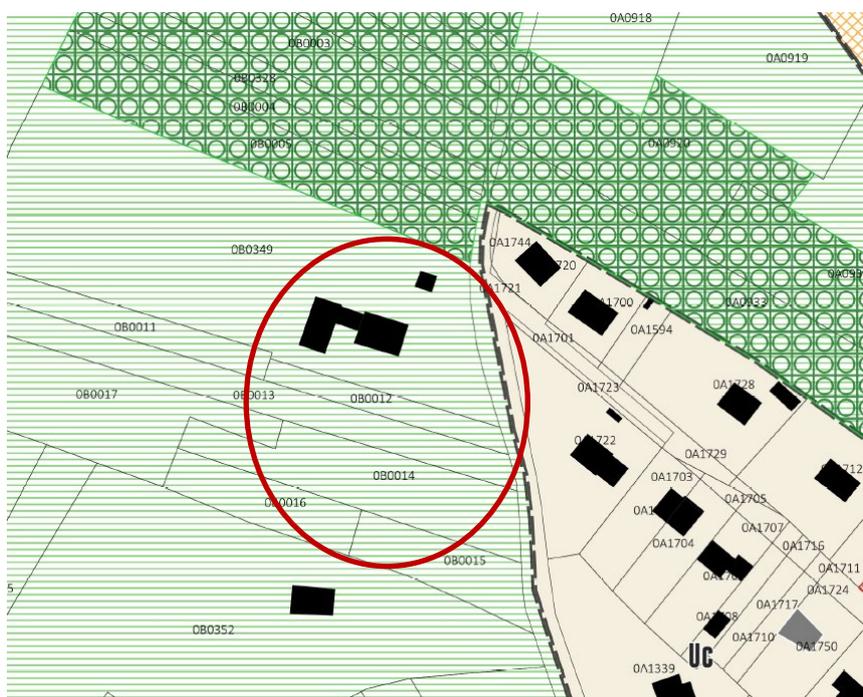
*Dans le cas contraire, si la Collectivité dans sa réponse a légalement raison, elle doit être consciente qu'elle construit autour d'elle une ambiance pernicieuse, mettant en porte à faux Monsieur le Maire de Saint Laurent.*

**Obs n° 45 – Observation écrite à Croisilles par M. DESCHAMPS****Cette observation concerne BRECHAMPS**

Monsieur DESCHAMPS demande le classement partiel de parcelles de sa propriété en zone Urbaine compte tenu que celles-ci l'étaient sur le POS.

**Position de la CCPEIDF**

Le PLUI ne reprend pas la constructibilité du POS mais applique une méthodologie en lien avec les réglementations en vigueur. Ces parcelles sont isolées, en dehors de l'enveloppe urbaine et donc non éligible à la zone urbaine. Cela n'empêche pas l'habitation en place d'évoluer normalement, avec les mêmes droits d'extension et d'annexe que toute autre habitation de la zone urbaine.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Construite il y a 60 ans et étendue récemment, la maison est en bordure de route et au regard des constructions existantes à proximité, les abords doivent y être viabilisés.*

*La Commission d'Enquête considère que la zone urbaine si elle était étendue de l'autre côté de la route, ne serait pas incohérente au sens de l'étalement urbain et n'aurait pas d'impact réel sur la zone Naturelle.*

*Dire que l'habitation en place peut évoluer normalement avec les mêmes droits d'extension et d'annexe que toute autre habitation de la zone urbaine, n'est pas vrai à la lecture du règlement écrit.*

*La Commission considère que l'étalement urbain doit se définir au-delà de la masse réelle urbanisée d'une commune, au-delà même des 25m autour de toutes maisons.*

*La Commission d'Enquête laisse à la Communauté de Commune le choix d'une modification.*

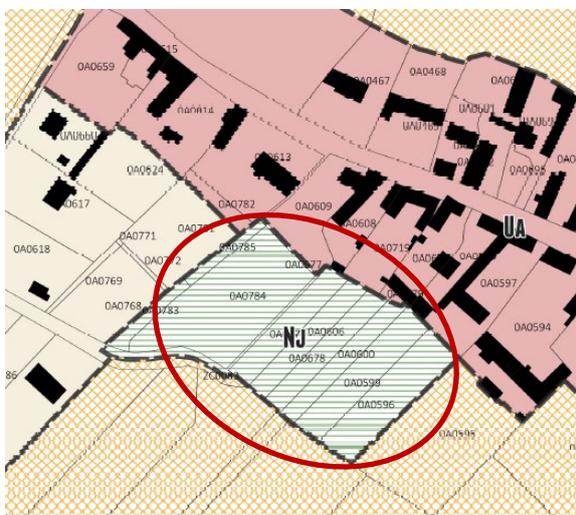
**Obs n° 46 – Observation écrite à Croisilles par Mme BUISSON Paulette****Cette observation concerne CROISILLES**

Madame BUISSON redépose une demande faite lors de la concertation le 8 juin 2019 et restée sans effet. Cette dame note que ses 4 parcelles OA 600,606,607,678 ont été acquises progressivement, clôturées ensemble, équipées d'un portail au bout du chemin de la Nation en grand partie goudronné. Elle a précisé également que cet ensemble a fait dans le passé, l'objet d'une demande de classement constructible auprès du Maire de la commune.

Cette demande concerne le reclassement de la zone Nj en zone Urbaine.

**Position de la CCPEIDF**

**Les terrains sont totalement en dehors de l'urbanisation et ne sont pas éligibles à la zone urbaine.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Le chemin communal partiellement goudronné et la situation des parcelles indiquées, dont la parcelle ZC83, démontrent bien qu'un accès était envisagé à cet endroit avec un accord tacite de la commune qui avait visiblement l'intention de désenclaver cet ensemble. La Commission d'Enquête dans ce cas recommande à la CCPEIDF de réétudier ce classement.*

*La volonté affichée du PADD est de développer les espaces de jardin et le classement en zone Nj ; seule la Communauté de Communes peut décider d'un changement.*

**Obs n° 47 – Observation écrite à Croisilles par M. VENARD**

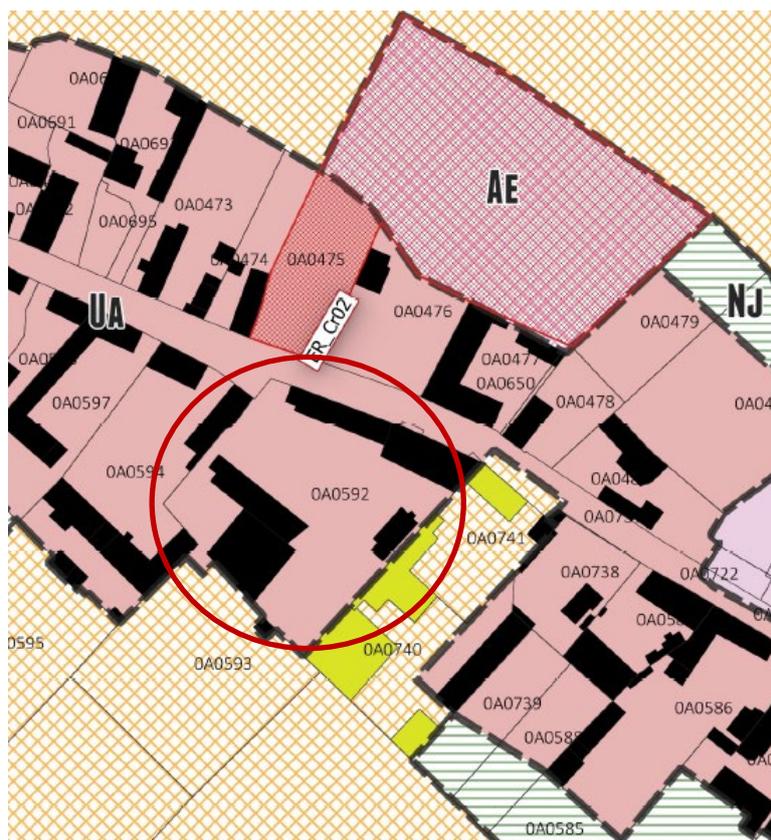
**Cette observation concerne CROISILLES**

Ce Monsieur demande le statut de sa parcelle OA0592 et les règles de division parcellaire.

**Position de la CCPEIDF**

La partie identifiée avec les bâtiments agricoles est en zone A donc son potentiel de division existe mais aucune habitation ne peut y être implantée dans le cadre du PLUi.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*D'après la réponse de la Communauté, la parcelle OA0592 est en zone A. A la lecture des plans 4.2.4 et 4.2.18 de la Commune de Croisilles dans le dossier soumis au public, la parcelle OA0592 est en zone UA. donc constructible en suivant les prescriptions du règlement du PLUI de cette zone.*

*Les règles de division et de construction, seront celles énoncées par le règlement du PLUI dès son approbation.*

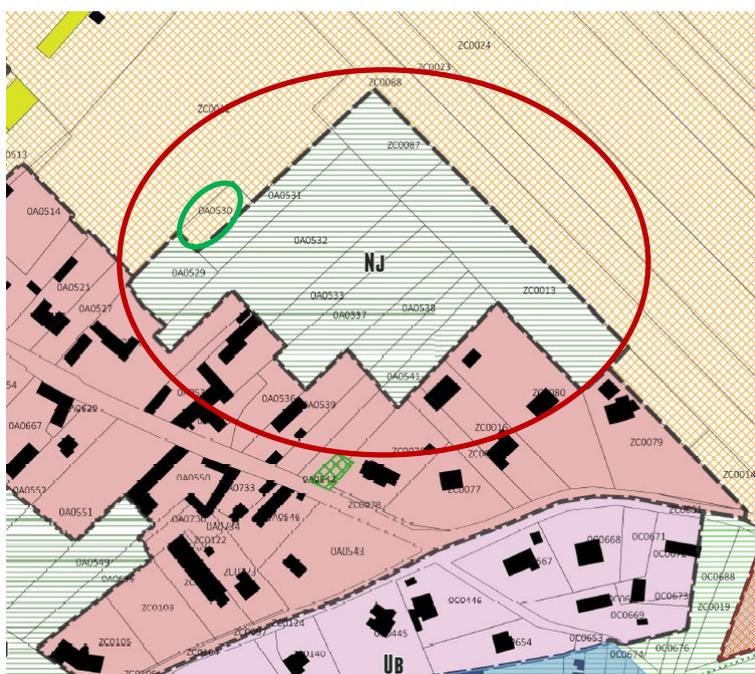
*La Commission attire l'attention de Monsieur VENARD sur le fait que si les tailles minimales de parcelles n'existent plus, les règles d'implantation sont toujours à respecter.*

**Obs n° 48 – Observation écrite à Croisilles par M. LECARON****Cette observation concerne CROISILLES**

Monsieur Caron ne conteste pas le classement de ses parcelles en zone NJ, par contre il souhaite que la parcelle OA530 classée en zone Agricole soit comme les autres classée en zone Naturelle de jardin. Il ne veut pas être obligé en cas de vente, de demander l'autorisation de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural).

**Position de la CCPEIDF**

Effectivement, la parcelle OA530 fait bien partie du jardin et est donc classée en Nj

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Cette parcelle est aujourd'hui une prairie plantée d'arbres d'agrément (chêne et épicéa) et elle fait corps avec les autres parcelles en jardin potager. Elle ne contribue plus à une activité agricole depuis plus de 50 années.*

*La Commission d'Enquête croit comprendre d'après la réponse de la CCPEIDF que la parcelle OA530 classée en zone Agricole sera reclassée en zone Naturelle de jardin.*

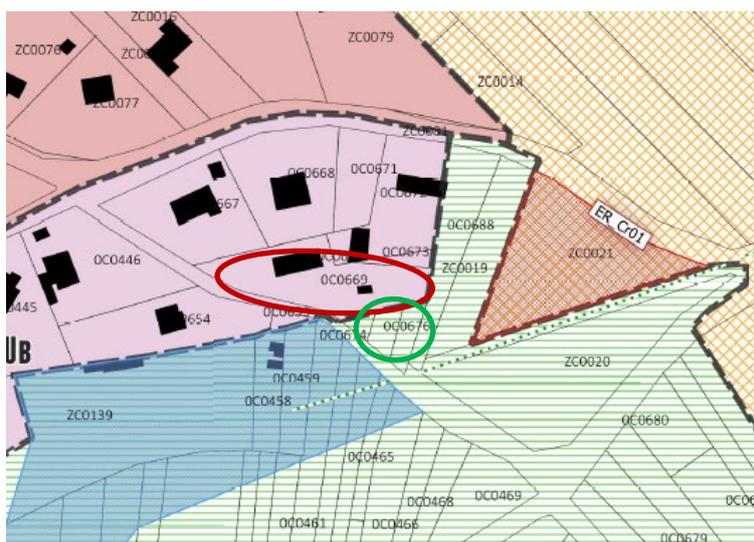
*Si au contraire la rédaction est juste, la Commission confirme bien que pour l'instant cette parcelle est bien en zone Agricole (voir extrait plan Croisilles 4.2.18).*

**Obs n° 49 – Observation écrite à Croisilles par M. et Mme ROUSSEL****Cette observation concerne CROISILLES**

Monsieur et Madame ROUSSEL font le projet d'une division de leur parcelle 669 puis d'une "éventuelle" construction et souhaite pour en assurer l'accessibilité que les parcelles 674 et 675 soit classées en zone Ub.

**Position de la CCPEIDF**

L'arrêt du zonage UB est calqué sur la limite parcellaire et toute insertion supplémentaire serait de l'extension et de la consommation d'espace. Ce n'est pas envisageable ici et les parcelles ne sont pas éligibles à la zone urbaine.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Monsieur et Madame ROUSSEL ont un projet de construction après division de la parcelle OA669 en zone UB.*

*Leur projet pourrait répondre à une densification très minime de l'habitat du bourg de Croisilles.*

*Pour assurer l'accessibilité de la nouvelle propriété créée et le respect des surfaces nécessaires, le classement en zone Ub des deux parcelles 674 et 675 classées serait nécessaire.*

*La Commission d'Enquête rappelle que la Collectivité est la seule à pouvoir juger de la suite qu'elle voudra donner à cette requête. Toutefois, au-delà des règles propres au PLUI, la présence toute proche d'une zone d'inondabilité pourrait influencer la Communauté de Communes ou la Municipalité pour un refus.*

**Obs n° 50 – Observation écrite à Croisilles par Mme BREANT**

**Cette observation est de portée générale**

Mme BREANT, conseillère municipale associée à la commission de zonage du PLUI, nous fait part de certaines questions posées lors de l'élaboration du PLUI. Elle souhaite savoir si ces questions ont été prises en compte et suivies d'effet.

**Position de la CCPEIDF**

L'idée est en effet de mobiliser le foncier en cœur de ville tout en imposant des règles architecturales et une implantation identique à ce qui est. Les grandes parcelles ne sont plus privilégiées ;

Les communes ne souhaitent pas ajouter de règles supplémentaires concernant la constructibilité. La bande de constructibilité, le coefficient de pleine-terre, et l'emprise maximale au sol remplissent les objectifs visés pour la poursuite du bon développement de leurs territoires communaux ;

Concernant les ouvertures, le Code Civil s'applique pour les vis-à-vis ;

Le texte stipule "au total" mais une précision peut être apportée dans le règlement ;

Les élus ne souhaitent pas différencier les toitures accessibles de celles qui ne le sont pas. Toutefois, les toitures-terrasses seront permises dans la limite de 20% de l'emprise au sol après arbitrage.

Le Grenelle s'applique de fait, au-delà du PLUi.

Si c'est une reconstruction après sinistre avec droit acquis, la reconstruction est bien sûr possible.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'Enquête s'étonne qu'une élue membre d'une commission ne sache pas le devenir de ses remarques à ladite commission et ne connaisse pas le contenu du PLUI qu'elle a participé à mettre en forme.*

*Sur le zonage et les règles que la Communauté de Communes a décidé d'appliquer, la Commission rappelle qu'il n'y a pas qu'une seule forme de parcelle et que ces parcelles ne mesurent pas toutes 25 m de façade et 44 m de profondeur. L'étude de la constructibilité d'un terrain doit se faire au cas par cas et pour répondre également aux besoins des porteurs de projets là encore tous différents.*

*Les lecteurs du PLUI ne doivent pas oublier que le zonage est défini dans un objectif d'intérêt général et que cet objectif ne pourra être atteint sans avoir un impact sur la propriété de certains.*

*La Commission estime par contre, qu'il est impératif que les propriétaires "laissés au bord du chemin" ne soient pas trop nombreux et que le droit de propriété soit respecté.*

*Madame BREANT nous parle de l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol. Tous ses voisins "intercommunaux" ne pensent pas comme elle et nombre d'entre eux que les commissaires enquêteurs de la Commission d'Enquête ont rencontré, estiment que la bande de constructibilité des 25 m est déjà une contrainte forte, que le coefficient de pleine terre est en fonction de la forme de la parcelle, une autre contrainte ajoutée qui limite le développement urbain et va à l'inverse de la densification urbaine souhaitée par la loi ALUR. Enfin lorsque ces voisins se situent dans un périmètre de monument historique ou de site patrimonial protégé, une contrainte encore vient s'imposer et dans la zone du PPRI encore d'autres contraintes viennent compléter l'empilement. Nous nous arrêterons là sans citer les cônes de vues à préserver, les zones non aedificandi définies par le droit ou la collectivité ... A cela il faudrait ajouter un coefficient d'emprise !*

*La Commission attire l'attention des citoyens et des élus que l'accumulation de règles restrictives limitant à l'excès ont souvent l'effet inverse de celui recherché.*

*La Communauté des 4 Vallées décidera de son avenir en fonction des remarques du public lors de cette enquête, de l'avis et des conclusions de la Commission d'Enquête, mais aussi en tenant compte des remarques des personnes publiques associées (Préfecture, Direction Départementale des Territoires, Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, Chambre d'Agriculture, Centre Régional de la propriété forestière, etc.). Pour cela il sera nécessaire de réunir les commissions et Madame BREANT aura l'occasion de défendre encore son point de vue.*

*Plus précisément, Madame BREANT pourra lire la réponse à son observation dans le mémoire de la Collectivité remis à la Commission d'Enquête.*

**Obs n° 51 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par Mme THELLIER**  
**Obs n° 65 – Observation écrite à Saint Laurent la Gâtine par Mme THELLIER**  
**Obs n° 81 – Observation reçue par courrier postal de Mme THELLIER**

### **Ces observations concernent CHAUDON**

***Ces 3 observations traitant du même sujet ne feront l'objet que d'une seule réponse.***

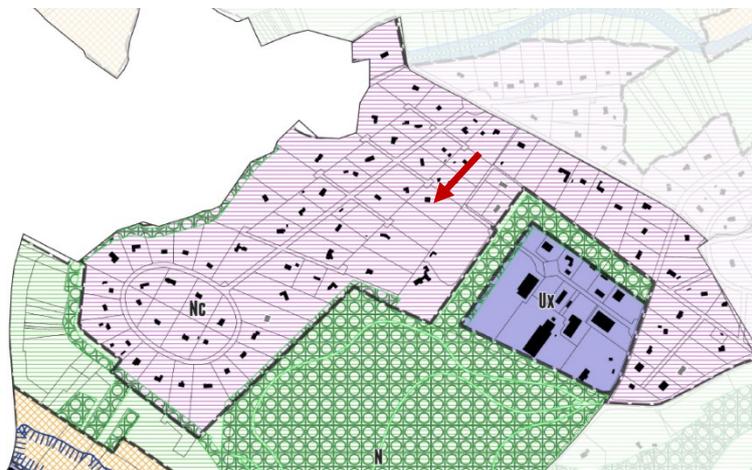
Madame THELLIER a déposé 3 observations sur le sujet des contraintes relatives aux surfaces constructibles mais aussi sur l'absence de prise en compte des toitures végétalisées.

Madame THELLIER fait remarquer que leur projet de local (125 m<sup>2</sup>) destiné au garage de voitures de collection sera bloqué compte tenu de la règle de construction d'annexe de 50 m<sup>2</sup> maximum et d'extension de l'habitation de 30 %.

### **Position de la CCPEIDF**

La constructibilité concernant les annexes et extensions a été ajustée au maximum pour être le plus permissif possible au regard des demandes de la DDT et ceci d'autant plus pour le domaine de Mormoulin-La Croix de Pierre où des règles strictes s'appliquent pour cadrer une évolution raisonnée du site. Il est normal que les restrictions soient plus importantes sur ce secteur qui aurait dû se retrouver en N s'il n'avait pas fait l'objet d'un STECAL. La CDPENAF autorise ce classement pour un maintien de ces grandes parcelles qui ne doivent plus ou très peu être déboisées. Cela ne dévalorise pas mais encadre. Le PLUi n'interdit pas les toitures terrasses végétalisées donc la réglementation générale s'applique.

### **Commentaire de la Commission d'Enquête**



*La Commission d'Enquête estime que les surfaces d'extensions ou d'annexes, pourraient être définie en relation avec la surface de la parcelle ou de l'unité foncière selon le cas. Dans le cas présent au regard des surfaces des propriétés il pourrait être accepté des surfaces d'annexes un peu plus importantes, sous réserve de respecter les aspects architecturaux et paysagers du site en général. Il serait dommage de dégrader la qualité naturelle de cet endroit.*

*A la lecture de la réponse de la Collectivité, celle-ci suit sous le contrôle de la DDT et de la CDPENAF, une logique de protection des qualités paysagères et environnementales du site de la Croix de Pierre.*

**Obs n° 53 – Observation déposée à Nogent le Roi par M. COCHE****Cette observation concerne COULOMBS**

Monsieur COCHE attire notre attention sur le classement en EBC de la parcelle AC 141 et compare ce traitement à celui de la parcelle AC 140, voisine et propriété communale.

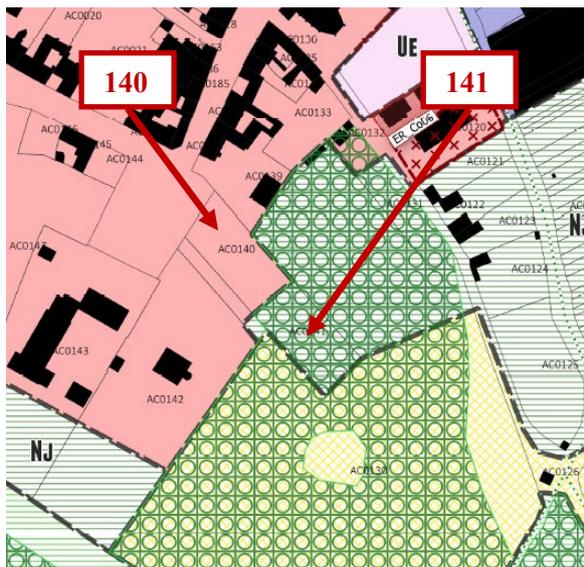
Ce Monsieur relève également le zonage et les imprécisions du PPRI dans le secteur de la parcelle AC 157.

**Position de la CCPEIDF**

Les classements en EBC sont des choix pour protégés des boisés existants ou pour permettre la protection de futurs ensembles boisés. Cela ne traduit pas forcément un ensemble boisé exceptionnel au jour prescrit. Les EBC communaux sont ceux préexistants au POS et la volonté communale est de les conserver.

La parcelle AC0140 est en dent creuse, alors que la parcelle AC0141 est hors enveloppe urbaine et en retrait donc non éligible à la zone urbaine.

La zone de PPRI est celle des services de l'Etat et ne peut pas être remise en cause puisque cela correspond à des études actées indépendamment du PLUi.

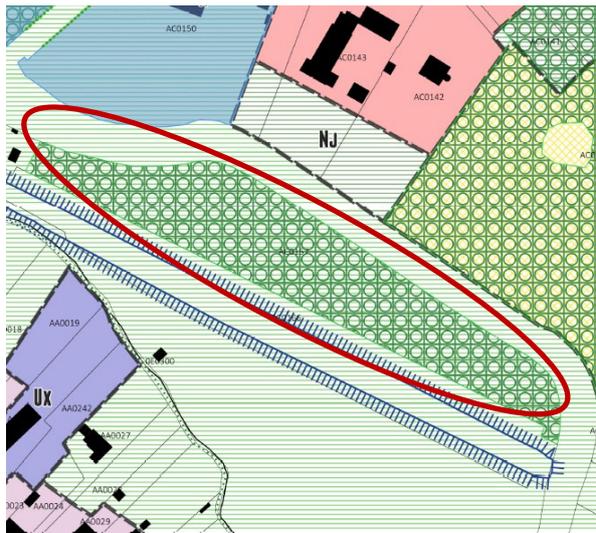
**Commentaire de la Commission d'Enquête****Pour la parcelle AC 141**

*Il est vrai qu'à l'étude des deux parcelles il n'apparaît pas de différence expliquant deux choix de zonages opposés.*

*La Commission estime que le PLUI est un projet de développement durable et qu'à ce titre l'équité de traitement est un gage de durabilité.*

*La Commission d'enquête recommande donc de classer ces deux parcelles 140 et 141 en zone Naturelle et en EBC surtout si les arbres y sont remarquables et nécessitent vraiment une protection stricte. Un classement en zone naturelle simple est possible mais un classement de la parcelle 141 en zone constructible ne semble pas souhaitable.*

**Pour la parcelle AC 157**



*Ce Monsieur peut contester les relevés et la cartographie du PPRI mais ceux-ci sont approuvés et la Commission d'Enquête de ce PLUI n'a ni les compétences, ni les prérogatives pour pouvoir faire changer ce document.*

*Nous pouvons confirmer que la maison et le terrain d'assise sont bien en "zone Verte V2 Aléa fort" et également que ni la Communauté de Communes ni la Commune n'ont de compétences sur le PPRI ni sur l'élaboration de ce document qui dépend de l'Etat et du préfet dans le département.*

**Obs n° 56 – Observation écrite à par M. TEMPETE**

**Cette observation concerne COULOMBS**

Dans un document de 11 pages remis et commenté par Monsieur TEMPETE au cours d'une permanence, ce dernier nous fait part de ses étonnements voire de ses désapprobations.

Sont évoqués tour à tour, les modifications vers un zonage Agricole autour d'une carrière et de zones d'habitats, l'absence de protection patrimoniale de vestiges archéologiques, l'absence de cônes de vue, un classement Agricole inadapté autour de propriétés privées, les classements en zone Naturelle de jardin, et enfin sur le STECAL des Clefs de Milton (implantation, délimitation, imperméabilisation).

Monsieur TEMPETE juge également inadapté la communication sur le projet sur sa commune et regrette de ne pas avoir pu rencontrer le Maire malgré plusieurs tentatives.

**Position de la CCPEIDF**

**La carrière n'est plus en activité et le déroulement du travail avec les services de l'Etat a établi qu'un zonage spécifique n'avait pas lieu d'être ici**

**L'abbaye connaît déjà une protection hors PLUi mais la question est étudiée actuellement afin d'ajouter une prescription supplémentaire avant approbation**

**L'apposition de cônes de vue répond à un choix communal de préservation. D'autres cônes n'ont pas été jugés nécessaires.**

**Ces zones ne sont pas éligibles en U puisqu'il y a discontinuité de l'urbanisation. Cela n'empêche pas les constructions d'évoluer au même titre que toute autre en zone A.**

**Les domaines sont classés en A pour pouvoir évoluer mais ne peuvent pas être pastillés en U**

**Les zones Nj permettent d'assouplir la méthodologie d'enveloppe urbaine pour permettre 20m<sup>2</sup> d'annexe là où la méthodologie appliquée conjointement avec les services de l'Etat interdirait toute construction. La zone PPRI ne fait qu'appuyer en ce sens la limitation de la constructibilité pour éviter les constructions en drapeau.**

**Le STECAL ne prévoit aucune construction en dur mais permet uniquement de l'habitat léger démontable et l'aménagement interne des bâtiments existants. La prescription de préservation du moulin a été levée puisqu'effectivement, un incendie a eu lieu en 2015 et donc il serait impossible d'imposer un maintien du caractère original. Les règles du PPRI s'applique toujours en plus de celles édictées dans le PLUi. Une évaluation environnementale a détaillé la prise en compte de la zone Natura et du PPRI et les compensations prises (à retrouver dans le rapport de justifications). L'étude zone humide n'est pas nécessaire ici puisque la faible imperméabilisation permise n'impacte pas au regard de la loi une mesure de compensation et parce qu'aucune construction en bâti dur n'est permise. La constructibilité effective est nulle. Il est fait mention d'une étude listant des travaux à réaliser qui ne sont pas connu des services. Pour rappel, ce site a été étudié dans ces conditions par la CDPENAF et accepté.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

**Sur la communication autour du PLUI**

***Cette communication semble avoir été faite dans les règles et avoir porté ses fruits sur l'ensemble du territoire Euréliens même si certaines personnes ont pu être déçues.***

*Les responsables communaux de Coulombs ne doivent oublier que le PLUI est un dossier important pour l'avenir de leur commune. Ce dossier doit être porté au plus haut niveau de la commune et expliqué à tous jusqu'au dernier pour que personne ne se sente négligé ou lésé et ne "reste au bord du chemin". Le territoire des 4 Vallées est composé de petites communes et de communes dont les dimensions permettent encore cette méthode.*

**Sur la modification de zonage et le classement du site de la carrière en zone agricole**



*Deux volets coexistent dans cette décision.*

*Le premier qui concerne le passage du secteur couvert par la carrière en zone Agricole n'est pas une hérésie au sens du découpage de la zone.*

*Les parcelles de cette exploitation sont enclavées dans une zone agricole et la cohérence de ce bloc n'est pas contestable.*

*Le second volet est celui qui conditionne ou devrait conditionner l'ensemble de la décision.*

*Une carrière est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Comme toutes les installations de ce type, une remise en état des sites est exigée par la loi, à la cessation d'activité.*

*Cette remise en état peut être de ramener l'état des sols à l'identique de l'état avant l'installation. Parfois cette réhabilitation est négociée pour que le site devienne par exemple une base de loisir, un site de promenade ou encore un site hébergeant des installations sportives ... Tout est possible mais dans tous les cas les services concernés doivent vérifier la remise en état adapté à la protection de l'environnement et dans le cas où le choix de la collectivité est de remettre le site à l'agriculture, veiller à la remise en état "agricole".*

*Dans le cas qui nous préoccupe aujourd'hui le site peut être couvert par un zonage Naturel ou Agricole comme ici, à condition que le règlement écrit prévoit la possibilité de développer ce type d'activité.*

*La loi est la loi mais il est vrai qu'à une époque où la protection des surfaces naturelles ou agricoles est un objectif d'économie d'espace important exigé par l'Etat, classer une carrière en secteur Agricole et en comptabiliser la surface avec les autres surfaces exploitées est une duperie.*

### Sur le classement en zone Agricole autour de zones d'habitats

*Ce problème de proximité entre les terres agricoles et les habitations est récurrent. La lutte contre l'érosion des terres agricoles nécessite parfois des efforts de tous, tout particulièrement dans des régions historiquement vouées à l'agriculture. Il appartient à la Collectivité d'analyser les contraintes d'une telle proximité avant de définir les différents zonages. De nouvelles règles de protection de l'environnement (zone tampon pour les traitements par pulvérisation entre autres) pourraient un jour bousculer les critères de jugement pour les zonages agricoles.*

*Dans l'immédiat c'est à la collectivité seule de prendre la décision du zonage et la Commission d'Enquête ne trouve rien de choquant dans le cas présent.*

### Sur l'absence de protection du patrimoine archéologique

*Il existe des procédures bien précises à réaliser auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) ou auprès des Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP anciennement STAP), pour demander les mesures de protection adéquate pour un monument. Ces procédures sont indépendantes de la procédure d'élaboration d'un PLUI sauf dans le cas exceptionnel de deux procédures simultanées nécessitant tous deux une enquête publique.*

*Si l'Abbaye de Coulombs ou les éventuels vestiges de la motte féodale justifient une inscription, un classement ou une protection particulière, la Commission recommande à ce Monsieur de se rapprocher des instances compétentes pour engager une démarche. Les protections patrimoniales ou historiques s'imposent au PLU.*

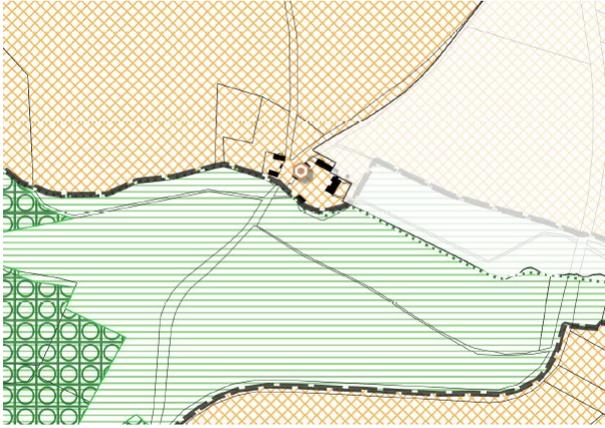
*La Commission attire l'attention de la Collectivité qui avance dans sa réponse la possibilité d'ajouter une protection, que toutes les transformations ou modifications du projet après enquête publique ne sont pas possibles ; certaines mises en place nécessitent une autre enquête publique. Cependant les modifications faisant suite aux réserves des PPA et de la Commission d'Enquête sont réalisables et même vivement recommandées.*

### Sur le classement en zone Agricole autour des secteurs d'Héliot et de Rutz



Héliot





Rutz



Héliot



Rutz

*Il est vrai que les secteurs désignés par Monsieur TEMPETE, n'ont rien d'agricoles ni même de siège d'exploitation. Ces deux endroits auraient pu bénéficier d'un zonage Naturel par exemple, mais dans tous les cas pas d'un zonage Agricole.*

*Certaines anciennes exploitations où un doute subsistait sur la continuité de l'activité ont été classées en secteur agricole au grand dam des propriétaires. Dans le cas présent il ne subsiste aucun doute sur la destination des lieux.*

*L'utilisation d'un zonage et de son règlement pour permettre l'évolution du bâti et de l'activité est louable. Ce qui l'est moins c'est de permettre aux uns ce que l'on ne permet pas aux autres.*

*La Commission d'Enquête recommande vivement de modifier le classement de ces deux secteurs.*

**Sur le STECAL des Clefs de Milton**

*Si l'on en croit les objectifs avancés d'un développement d'activité de loisirs et de tourisme, ce STECAL a bien pris en compte le côté naturel du site en limitant l'imperméabilisation des sols à 200 m<sup>2</sup> le site compte actuellement 6 Ha 73, en autorisant uniquement de nouvelles constructions de type Habitations Légères de Loisirs. Ce STECAL est positionné le long d'une emprise NATURA 2000 sans empiéter sur ce périmètre et ne semble pas générer de nuisances dans le domaine de l'environnement.*

*Les trames Verte et Bleue ne semblent pas non plus en danger, puisque rien de ce qui pourrait les mettre en danger n'est envisagé.*

*Concernant le PPRI, celui-ci s'impose au PLUI, quels que soient les zonages qu'il recouvre. Déposer un permis de construire qui ne serait pas en conformité avec le PPRI entraînerait immédiatement un refus.*

*La Commission d'Enquête ne formule pas d'objection sur ce point.*

**Obs n° 57 – Observation déposée à par M. JOUVELIN**

**Obs n° 58 – Observation déposée à par M. LAHAYE**

**Obs n° 59 – Observation déposée à par M. MOREL**

**Ces 3 observations concernent CHAUDON**

**Ces 3 observations traitant du même sujet ne feront l'objet que d'une seule réponse.**

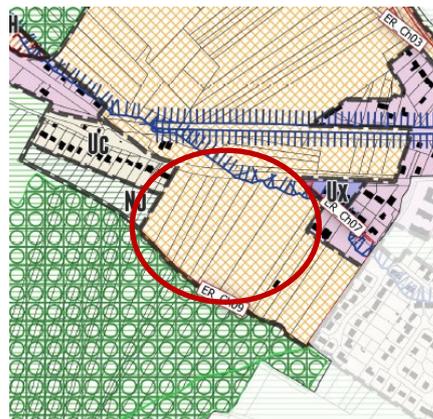
Ces trois observations nous font connaître la désapprobation de leurs propriétaires de voir classer leurs terrains, proches des Bois de Gilles Fosse en zonage agricole.

Ils estiment ne plus pouvoir exploiter au regard de la proximité des zones d'habitat (périmètre enclavé dans l'urbanisation, proximité avec une circulation douce, circulation des engins agricoles et accès au champ dangereux, promiscuité avec le voisinage).

### Position de la CCPEIDF

**Ces terres ne sont pas éligibles à la zone urbaine donc les règles de la zone agricole s'appliquent**

### Commentaire de la Commission d'Enquête



***La Commission d'Enquête est consciente de la difficulté de cultiver aujourd'hui à proximité des habitations et au milieu d'un environnement urbain.***

*L'agriculture et la nature sont des composantes fortes du territoire et nous le constatons ici particulièrement.*

*Ces terres, bien qu'entourées de maison et de voiries font partie d'un bloc agricole cohérent mais aussi très proche d'un site d'une richesse naturelle et archéologique indéniable (les Bois de Gilles Fosse).*

*Nous remarquons que ces parcelles ne sont pas tout à fait libres des autres contraintes, puisque le PPRI voit sa zone Verte VI (aléa faible à moyen) chevaucher en petite partie les terrains en limite de la route.*

*Le classement de ce secteur en zone A est le choix des élus pour le développement du territoire pour les dix prochaines années.*

*La Communauté est la seule à pouvoir changer ce classement si elle le souhaite, sans objection ni commentaire de la Commission.*

*La Commission comme les auteurs de ces observations auraient apprécié d'avoir une réponse plus complète à leurs attentes.*

**Obs n° 61 – Observation écrite à par Mme DUVERGER****Cette observation concerne SAINT LUCIEN**

Madame Duverger est agricultrice et éleveuse de chevaux. Propriétaire de plusieurs parcelles sur Saint Lucien, elle s'inquiète des restrictions liées à la zone Agricole protégée ainsi que du frein qu'elles peuvent constituer pour le développement d'une activité hippique.

L'intéressée se pose également la question du classement systématique des bois en EBC et sur les capacités des pouvoirs publics locaux à les faire respecter.

**Position de la CCPEIDF**

Les zones Ap ont été apposées sporadiquement en réponse à la volonté de préservation du cadre de vie. De nombreuses zones A persistent pour permettre le développement de ce type d'activités. La question des EBC est là pour protéger les espaces boisés ou les encourager et cette volonté de l'encadrer avec un EBC a été de nouveau défendu par la commune.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'Enquête précise que si les parcelles indiquées au cours de la permanence par Madame Duverger demeurent en zone A, les projets les plus immédiats de cette dame ne devraient pas en souffrir puisque les constructions liées à l'activité agricole sont possibles en suivant le règlement de cette zone.*

*La Commission rappelle également que dans son principe la zone agricole est une protection stricte des terres et paysages agricoles, qu'a voulu le porteur de projet.*

*La Communauté est la seule juge d'assouplir ou non le règlement de cette zone pour permettre par exemple des installations nécessaires aux activités liées au tourisme vert.*

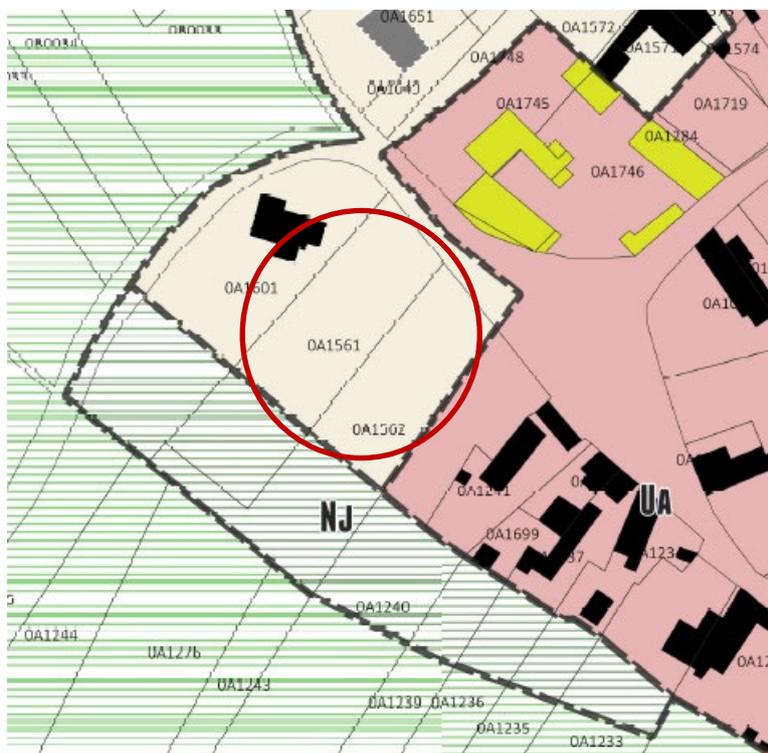
**Obs n° 62 – Observation écrite à par M. et Mme PERNA****Cette observation concerne BRECHAMPS**

Monsieur et Madame PERNA propriétaires et habitants de la Commune de Bréchamps, s'inquiètent de la restriction portée par la zone Naturelle de jardin, au projet de lotissement de quatre maisons (2 en façade de voirie et 2 en second rang) desservies par un chemin à établir entre les deux parcelles 1561 et 1562.

Monsieur et Madame PERNA considèrent que ces limites remettent en question leurs droits de propriété.

**Position de la CCPEIDF**

**L'application de la méthodologie est ici très ajustée pour être le plus permissif possible. Il n'est pas possible de réduire davantage la zone Nj. De plus, la réglementation de la zone UC a toujours permis la constructibilité de ces parcelles sur une profondeur de 30m (les parcelles faisant plus de 1000 m<sup>2</sup>). Réduire la zone Nj ne permettra pas davantage de constructibilité, considérant les règles de la zone.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Le tracé de la zone Nj a été établi selon la volonté de la Communauté de Communes et les indications des Maires des communes concernées. L'objectif recherché était d'empêcher les divisions parcellaires et les constructions dites en drapeau qui en découleraient. Dans le cas présent la construction de 2 maisons pourrait aboutir, conformément aux règles de la zone Uc.*

**Obs n° 64 – Observation déposée à par M. GALLEPY**

**Cette observation concerne NOGENT LE ROI**

Le document remis par Monsieur GALLEPY, conseiller municipal à Nogent le Roi, a été commenté auprès du commissaire enquêteur de permanence ce jour.

Sur le travail de commission consultative à laquelle ce Monsieur participe, il reproche l'absence de présentation finale du projet de règlement au cours de ladite commission à Vacheresses les Basses.

En conséquence, il aurait été demandé à cette commission de se prononcer sans avoir vu la totalité du projet. De plus, des modifications auraient été apportées postérieurement aux discussions et sans en informer les personnes ayant à en connaître.

Sur la situation spécifique à Vacheresses les basses, Monsieur GALLEPY dénonce une situation de blocage entre la Mairie et un propriétaire M. JOYEUX, laissant entendre une dérive de la part de la collectivité ayant tendance à "favoriser les projets des uns au détriment de ceux des autres" (refus de permis pour les uns et changement de zonage adapté pour les autres malgré des incohérences).

Enfin, sur les orientations retenues à Nogent le Roi, Monsieur GALLEPY s'interroge sur la nécessité des nombreux projets immobiliers et de zones d'activité qu'il considère comme contraire à la vocation de Nogent le Roi et compte tenu des évolutions en cours dans ces domaines. Monsieur GALLEPY insinue des pressions de certains propriétaires et s'en inquiète.

**Position de la CCPEIDF**

**L'information et la consultation a été faite dans les règles édictées lors de la prescription concernant la concertation ;**

**La parcelle de Mr. Joyeux prend forme autour d'un corridor à préserver. En lien avec les avis émis par les PPA, la zone Ns va disparaître au profit de la zone N. Cela permet de continuer l'activité agricole par du paturage, comme cela a toujours été le cas. D'autres parcelles plus en amont et en dehrs des corridors environnementaux d'importance appartiennent à l'agriculteur, en zone A, et peuvent accueillir de nouveaux bâtiments pour le développement de l'activité. Pour rappelle, même si le siège d'exploitation est déclaré rue de Vacheresse, il s'agit d'une construction sans vocation agricole d'où la supression de l'habillage surfacique.**

**La parcelle est agricole à la demande de la Chambre d'Agriculture puisqu'une exploitation s'y trouve. des restrictions ont été appliquée notamment à travers le cône de vue ;**

**Les secteurs d'extension reflètent un besoin et sont rares à Nogent-le-Roi, puisque, uniquement présents pour le développement économique identifié au SCoT. Aucune extension à vocation d'habitat n'est prévue.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

***Concernant le travail de commission lors de la préparation du PLUI, la Commission d'Enquête précise qu'elle n'a pas à s'immiscer dans le fonctionnement de la Communauté de Communes ; la Commission n'est pas dotée des prérogatives et du temps lui permettant de réaliser un audit qualitatif sur le fonctionnement des administrations communales non plus.***

*Monsieur GALLEPY, s'il imagine que la Commission d'Enquête sur le PLUI se prononcera sur ce point, se trompe. S'il tente de se servir de la présente enquête et de ses registres d'observations comme tribune, il se trompe encore de méthode.*

*Si les accusations portées, reposent sur des faits précis et importants, elles doivent faire l'objet d'un saisissement de l'autorité compétente en la matière.*

*Néanmoins, cette observation a l'intérêt de confirmer une situation délicate liée au traitement du fonds de vallée de Vacheresses les basses et à la crispation visible des positions, sous-jacente au questionnement sur la justification de la zone Ns.*

*La Commission d'Enquête recommande de réétudier le zonage à cet endroit.*

*Par exemple une solution serait de créer, en alternative à la zone NS, une zone Agricole pastorale de Vacheresses à dominante de prairies permanentes et d'élevage, intéressant l'ensemble du vallon. Son règlement pourrait réguler de façon équilibrée l'habitat agricole entre la zone du Manoir et le fond de vallon en débloquent sous contrainte d'intégration paysagère, les projets signalés à ses deux extrémités.*

**Obs n° 67 – Observation écrite à Saint Laurent la Gâtine par M. MABEAU**  
**Obs n° 68 – Observation écrite à Saint Laurent la Gâtine par Mme HEUTSCHEL**

**Ces observations concernent SAINT LAURENT LA GATINE**

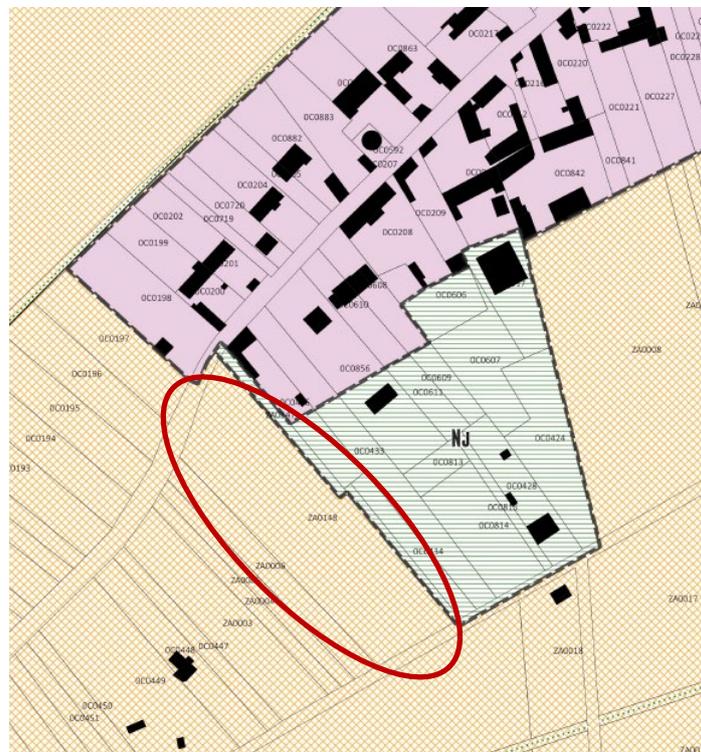
**Ces 2 observations traitant du même sujet ne feront l'objet que d'une seule réponse.**

Les auteurs de ces observations s'interrogent sur le classement de la parcelle ZA 148, située en bordure de zone U tandis que subsiste un bâtiment isolé à l'Ouest.

**Position de la CCPEIDF**

**La parcelle ZA148 ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine puisqu'elle n'est pas bâtie et est en dehors de l'urbanisation. Plus de 110m séparent les deux constructions existantes donc il ne s'agit pas d'une dent creuse.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



***Le classement de la parcelle ZA 148 en zone A et compte tenu des objectifs de maîtrise de consommation des terres agricoles du présent projet de PLUI, il apparaît que cette parcelle est plus naturellement destinée à un classement en zone Agricole et il est fort improbable que la Communauté puisse reconsidérer ce classement.***

**Obs n° 72 – Observation déposée à Faverolles par 3 personnes du Conseil Municipal dont Mme POUILLY, Maire**

**Cette observation concerne FAVEROLLES**

Les 3 élus déclarent nettement leur opposition à la réduction de constructibilité par l'application de la règle dite des 25m, cumulée à celle trop restrictive, des limites parcellaires en deçà des 25m.

Ils désapprouvent le classement du Hameau de la Butte d'Auvergne en zone Naturelle, comparativement au classement du Bout au Duhay.

Enfin, le classement systématique des Bois en EBC n'est pas approuvé.

**Position de la CCPEIDF**

**Ces règles répondent à une méthodologie établit ensemble avec les services de l'Etat et les communes pour répondre aux besoins et législations en vigueur de préservation des terres agricoles. Les communes souhaitent conserver cette méthode, Faverolles y compris.**

**Le hameau de la butte ne respecte pas les critères d'éligibilité à la zone urbaine tel que définis dans la pièce 1.2 du PLUi**

**La question des EBC a été validé en commune quant à leur conservation.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'Enquête tient à faire savoir son étonnement devant une déclaration commune de plusieurs élus, censés avoir travaillé sur les sujets qui sont évoqués dans cette observation.*

*La base d'une bonne élaboration d'un PLU comporte à minima une validation des responsables de territoire à chaque étape et pour les orientations qui concerneront leurs communes.*

*D'autre part, pour commenter la réponse du mémoire de la Collectivité, la Commission pense qu'avant la fin de l'enquête publique, voire même avant l'approbation, il n'est pas interdit de changer d'avis, même pour un élu, quand on s'aperçoit d'une erreur ou d'une orientation de la politique territoriale aux conséquences mal évaluées.*

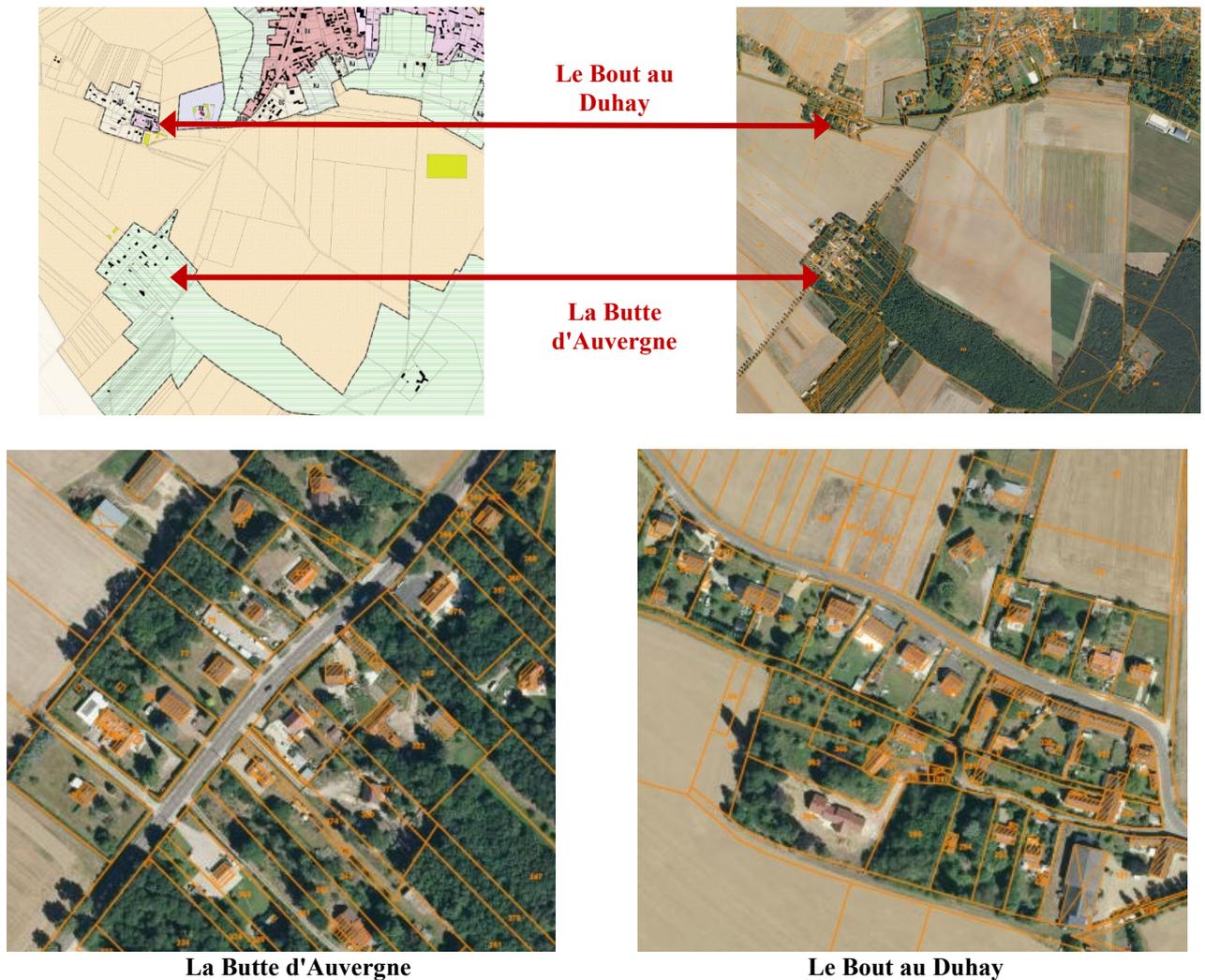
*Bien entendu ces points ont abouti à une décision communautaire et après discussion le choix retenu a été validé par un vote à la majorité.*

*Le projet devra encore être amendé ou au moins répondre aux réserves des PPA comme à celles de la Commission d'Enquête. Si l'une des réserves n'est pas suivie, il appartiendra à la CCPEIDF de justifier précisément les raisons qui l'ont conduit à ne pas lever cette réserve. Il en va de même pour chacune des réserves.*

**Sur le zonage Naturel de jardin**

*La Commission rejoint parfaitement les 3 élus de Faverolles dans le principe trop restrictif des deux règles. La création de ces deux règles pour contraindre à l'excès n'est pas acceptable.*

*La Commission propose d'assouplir la méthodologie de définition de la zone Naturelle jardin. Les divisions de terrain risquant d'aboutir à des nouvelles constructions "en drapeau", pourraient être nuancées en fonction des secteurs par d'autres règles au regard des risques minimes de voir se développer ces situations.*

**Sur le classement du Hameau de la Butte d'Auvergne en zonage Naturel**

*La Commission partage une fois de plus l'avis des élus de Faverolles. Au-delà du nombre d'habitations purement théorique qui permet de définir un hameau, le PLUI doit prendre en compte le passé des personnes et de leurs habitats et être moins normatif. La Butte d'Auvergne, bien que dans un environnement plus boisé, doit pouvoir bénéficier des mêmes règles urbaines parce que les habitants doivent pouvoir jouir de leurs propriétés de la même manière que ceux du Bout au Duhay. La présence des bois proche ne peut à elle seule faire qualifier cette zone de naturelle.*

*La Commission d'Enquête recommande à la Collectivité de classer le secteur habité de la butte d'Auvergne dans le même type de zonage que celui du Bout au Duhay.*

*La Commission rappelle pour information la véritable définition du terme "hameau" : Groupe de maisons rurales situées hors de l'agglomération principale d'une commune. Le hameau n'est composé que de quelques habitations rurales et contrairement au village, on n'y trouve ni édifices publics (église, poste, etc.) ni commerces.*

Sur le classement des bois en EBC

*Il apparaît qu'outre un objectif de préservation systématique d'éléments boisés, ce classement découle d'une volonté large de préservation des qualités paysagères liées à la plupart des espaces naturels boisés, voire d'éviter certains défrichements "sauvages", l'application des seules dispositions habituelles du code forestier étant jugées trop faibles par certains élus.*

*Les obligations réglementaires de déclaration préalable pour toute coupe, y compris pour des besoins de chauffage, opérations de taille, en EBC semblent méconnues du public et de nombreux élus. Si celles-ci sont contraignantes, elles ont au moins le mérite d'exister.*

*Un point d'achoppement important réside dans l'incompatibilité réglementaire de ce dispositif avec l'agrément des Plan Simple de Gestion (PSG). Rappelons que ces plans établis pour des périodes de 10 à 20 ans constituent un engagement de gestion durable, intégrant un programme précis de travaux, valant autorisation au regard du code Forestier et conformité avec la réglementation Natura 2000 si nécessaire. Ces plans sont en principe obligatoires à compter de 25 Ha.*

*Nous recommandons donc à la CCPEIDF de trouver une solution permettant de faire cohabiter les deux démarches.*

**Obs n° 73 – Observation déposée à Faverolles par M. FRANC et Mme MOREAU****Cette observation concerne FAVEROLLES**

Ces deux personnes se plaignent du découpage de la zone Naturelle de jardin qui leur est défavorable mais aussi de la différence de traitement de leur terrain et de celui de leur voisin (parcelle 0067) de l'autre côté de la rue.

**Position de la CCPEIDF**

**Il s'agit d'une dent creuse ajuster selon la méthodologie sur les 25m et les limites cadastrales voisines.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

Parcelle 0067

Parcelle 1116 de M. FRANC et Mme MOREAU



*Il peut arriver qu'une Commune ou la Communauté de commune envisage un projet de plus grande ampleur qui impose un classement particulier et dans ce cas il en va de l'intérêt général de classer ce terrain (ou maintenir son classement) pour réaliser ce projet.*

*Sur l'équité à propos du classement des parcelles, la Commission d'Enquête est plus perplexe et prendra son exemple sur place.*



*Quelle est la justification du classement en zone naturelle de jardin des parcelles **1115, 1116, 1185** ?*

*Plutôt que de laisser simplement ces secteurs en zone naturelle, la Collectivité a voulu alléger les contraintes jugées trop fortes en zone Naturelle.*

*Dans ce cas pourquoi ne pas avoir classé la parcelle **0736** en zone Naturelle de jardin ?*

*La collectivité a décidé de créer avec la zone Naturelle de jardin un espace de transition avec les zones agricoles ou naturelles ; dans le cas de la parcelle 0735 un peu plus boisée, cette transition ne se justifie-t-elle peut être pas ?*

*La Commission conçoit que l'application du zonage Naturel de jardin dans ce dossier peut sembler trop aléatoire.*

**Obs n° 75 – Observation déposée à Faverolles par M. WEYMEELS, Maire**

**Cette observation concerne BRECHAMPS**

Monsieur le Maire de Bréchamps estime que les changements de zonages entre le POS et le PLUI sont beaucoup trop restrictifs (passage de U à N). Il s'étonne également concernant le Hameau de Ruffin d'un classement en zone Naturelle.

**Position de la CCPEIDF**

**Les législations et leurs applications ayant changé depuis le POS, les zones à construire sont en effet plus restreintes et certains secteurs ne sont plus éligibles à la zone urbaine.**

**Le hameau de Ruffin ne correspond pas aux critères d'éligibilité de la zone urbaine tel qu'établit et explicités dans le rapport de justification. Pour rappel, ces critères ont été définis conjointement entre les communes, les services de l'Etat et le BE**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Monsieur le Maire est invité à lire les remarques de la Commission sur l'observation n° 72, mais aussi toutes celles où il est question de conversions de zonages.*

*Le PLUI est dans sa majeure partie, le résultat d'un excellent travail. A l'inverse, le zonage et la création de certaines règles du règlement écrit ne fait pas du tout l'unanimité parmi la population et n'apparaissent pas comme le résultat d'une collaboration étroite entre les Maires. Si le résultat des différentes transformations de zonage et l'application de certaines règles font l'effet d'une révolution chez les habitants qui se sont intéressés au dossier, c'est surtout ce qui paraît comme une différence de traitement entre les communes ou encore les secteurs dans une même commune qui choque le plus. Parmi la population que nous avons rencontrée, c'est le sentiment d'injustice qui frappe le plus.*

*La réponse à cette observation tirée du mémoire, qui semble faire le constat de ce qui est décidé ensemble, une fois de plus gêne la Commission parce qu'elle découle visiblement d'une absence de dialogue ou de compréhension entre les responsables communaux et leurs équipes de travail.*

**Obs n° 76 – Observation déposée à Saint Laurent en Gâtine par M. LENFANT, Maire**

**Cette observation est de portée générale**

Monsieur le Maire attire notre attention sur la rédaction inadaptée d'un article du règlement écrit concernant les communes de Coulombs et Saint Laurent en Gâtine (page 25- partie I. – Chapitre III Autres éléments – Article 5 Les dispositions relatives aux risques – dernier paragraphe) :

" ...

Pour les communes de Coulombs et Saint Laurent la Gâtine, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire pour **tout nouveau projet de commune**. Si une cavité ..."

Monsieur LENFANT propose une nouvelle formulation :

" ...

Pour les communes de Coulombs et Saint Laurent la Gâtine, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire pour **tous les projets visant à construire des bâtiments et des infrastructures qui seront occupés par l'homme de façon temporaire ou permanente et qui l'expose donc à un risque**. Si une cavité ..."

**Position de la CCPEIDF**

**Cet ajustement sera réalisé pour plus de clarté**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Pour les services instructeurs, l'application du règlement peut s'avérer difficile parfois avec une telle rédaction. Les articles d'un règlement doivent être rédigés avec des termes non équivoques et ne permettant pas des interprétations aléatoires.*

*La CCPEIDF dans sa réponse s'engage à suivre la demande de Monsieur LENFANT.*

**Obs n° 77 – Observation écrite à Croisilles par Mme CAGREE BETROW**

**Cette observation concerne le PDA de LA CROIX DE CROISILLE**

Cette dame nous fait remarquer que la Croix de Croisilles, pour laquelle un nouveau périmètre de protection est envisagé, n'est pas visible au-delà de la ferme qui l'entoure en partie. Elle précise qu'il en est de même forcément depuis la pointe en plein champ du PDA.

Position de la CCPEIDF

Le périmètre a été ajusté suite à une étude de terrain et prescrit par les services de l'Etat. Ce périmètre est fait au regard de cette étude de co-visibilité.

Commentaire de la Commission d'Enquête



*La Croix de Croisilles, remarquable et classée sur la liste des monuments historiques, faisait déjà l'objet d'une protection au titre du Périmètre de Protection de Monument historique (PPM). Au regard de sa taille et de son rayonnement, le Maire et ses habitants imaginaient certainement un Périmètre de Protection des Abords (PDA) moins grand donc moins contraignant.*



Superposition des deux périmètres  
(nouveau périmètre proposé à l'enquête en rouge)

*Le PDA le permettant, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Collectivité ont décidé de protéger la covisibilité autour du monument mais aussi l'espace agricole. Ce type de décision est permis par la loi.*

*La Commission d'Enquête lors de la visite de terrain, a constaté l'inexistence de covisibilité entre la Croix et la zone agricole (voir paragraphe 2.6 du présent rapport).*



*La Commission pense que les dimensions de ce périmètre sont excessives du côté Est (la pointe de la parcelle agricole se trouve à 875 m de la Croix).*

**Obs n° 78 – Observation écrite à par**

**Cette observation concerne NOGENT LE ROI**

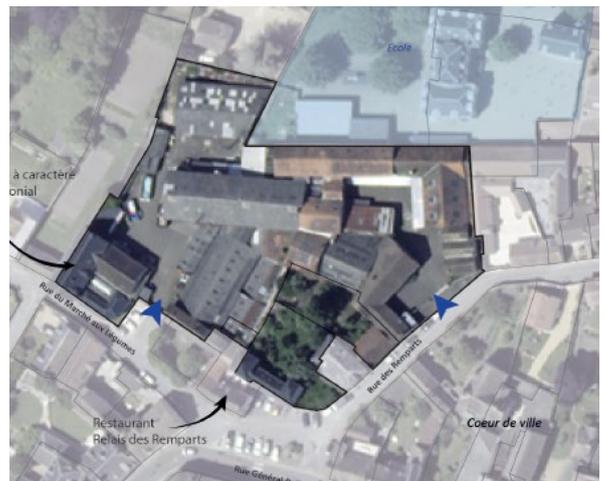
Monsieur NUSSE nous fait savoir qu'il souhaite que le site dont il est propriétaire au centre de Nogent le Roi, occupé par l'entreprise Exacompta, soit classé en zone Ua2 et non Ux.

Les parcelles AB 242, 243 et 245 sont concernées.

**Position de la CCPEIDF**

**Les parcelles sont d'ores et déjà en zone UA2**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*Que Monsieur NUSSE se rassure les 3 parcelles indiquées ne sont pas classées en zone Ux mais bien en zone Ua2, correspondant au secteur urbain du cœur de Nogent le Roi.*

*Tout proche du centre bourg, à la limite d'un secteur patrimonial bâti à protéger pour des motifs d'ordres culturels, historiques et architecturaux au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme , il n'est pas souhaitable en effet que cette usine devienne une friche industrielle.*

*La Commission d'Enquête rappelle à Monsieur NUSSE, que ces parcelles font partie intégrante d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 3) et qu'elles seront soumises à une opération d'ensemble.*

*Le PPRI classe ce secteur en zone bleue d'aléa modéré.*

**Obs n° 79 – Observation déposée à Nogent le Roi par M. JOYEUX**

**Cette observation concerne NOGENT LE ROI**

Monsieur JOYEUX se plaint du classement de son exploitation en zone Naturelle. Ce classement l'empêche de construire un bâtiment supplémentaire nécessaire à son exploitation.

**Position de la CCPEIDF**

La zone Ns va disparaître, en lien avec l'avis émis par la DDT, et le fond de vallée sera entièrement en N (tel qu'identifié au PLU en vigueur) afin de rester dans l'objectif du PADD et afin de s'assurer de la préservation des fonds de vallée et corridors écologiques.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Nous avons rencontré Monsieur JOYEUX, au cours de nos permanences.*

*La situation liée au traitement du fond de la vallée de Vacheresses les basses provoque beaucoup de crispation.*

*Ce point a déjà été évoqué dans la réponse à l'observation n° 64.*

*La Commission d'Enquête recommande de réétudier le zonage à cet endroit. Elle a proposé une solution qui serait de créer en alternative à la zone NS, une zone Agricole pastorale de Vacheresses à dominante de prairies permanentes et d'élevage.*

*Son règlement pourrait réguler de façon équilibrée l'habitat agricole entre la zone du Manoir et le fond de vallon en débloquant sous contrainte d'intégration paysagère, les projets élaborés.*

**Obs n° 83 – Observation écrite à Nogent le Roi par M. THIERCELIN**

**Cette observation concerne BRECHAMPS**

Monsieur THIERCELIN ne comprend pas le classement en EBC de la partie du bois de Ruffin qu'il gère de façon durable avec ses frères dans le cadre de plans de gestion agréés depuis 1971 (renouvellement en cours auprès du CRPF pour 10 ans à échéance de mars 2020).

Il demande la suppression de ce classement.

**Position de la CCPEIDF**

La question des EBC a été rediscuté avec les communes et elles souhaitent toutes les conserver pour différentes raisons. Ici, et pour rappel, tous les EBC présents sur le territoire intercommunal sont d'ores et déjà existants dans les documents d'urbanisme précédents et en vigueur. Aucun EBC n'a été ajouté dans le PLUi. Les parcelles soumises à un PSG forestière ont donc évolué avec un EBC sur leurs terres et cela n'empêche aucunement l'exploitation et la bonne gestion.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La première partie de la réponse de la Collectivité veut confirmer l'accord des Maires (représentant leurs communes) avec le classement des bois en EBC. La Commission se permet de rappeler qu'au cours des entretiens qu'elle a réalisés avec les Maires, cet avis a été plus nuancé. Madame la Maire de la Commune de Faverolles a d'ailleurs déposé une observation plutôt défavorable sur ce sujet (n° 72).*

**Sur les EBC et PSG**

*L'agrément d'un plan simple de gestion (PSG) pour une période de 10 à 20 ans, constitue un engagement de gestion durable.*

*Le PSG intègre un programme précis de travaux pour la période retenue, valant autorisation au regard du code Forestier et en conformité à la réglementation Natura 2000.*

*L'approbation d'un PSG donne lieu à un examen approfondi sur le terrain. L'un de ses effets principaux est de libérer l'exploitant de l'obligation de déclaration préalable obligatoire. Il ouvre le droit à certains avantages fiscaux et possibilités de subventionnement.*

*Le classement en EBC est exclusif de toutes autres procédures, et emporte l'obligation de déclaration préalable pour toutes coupes quelle qu'en soit la nature et quelle qu'en soit la surface.*

*Nous recommandons à la CCPEIDF, de ne classer en EBC que les bois dont elle a la maîtrise foncière et qui présentent un réel intérêt patrimonial et naturel et, s'ils sont privés, pour lesquels elle obtient l'autorisation des propriétaires.*

*La Collectivité pourra aussi étudier, si cela est juridiquement possible, un aménagement du règlement qui pourrait être de signifier que le classement EBC ne s'applique pas aux parcelles intégrées à un PSG existant, en cours de renouvellement ou à un PSG à venir.*

**Obs n° 84 – Observation écrite à Néron par M. ROUXEL**

**Cette observation concerne NERON**

Monsieur Rouxel se félicite du tracé adopté suite à sa remarque effectuée lors de la phase de concertation.

**Position de la CCPEIDF**

**Très bien**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Si peu habituée à des remarques positives, la Commission d'Enquête remercie ce Monsieur au nom de la Collectivité porteuse du projet de PLUI.*

**Obs n° 85 – Observation écrite à Nogent le Roi par M. BERRY**

**Cette observation concerne SENANTES**

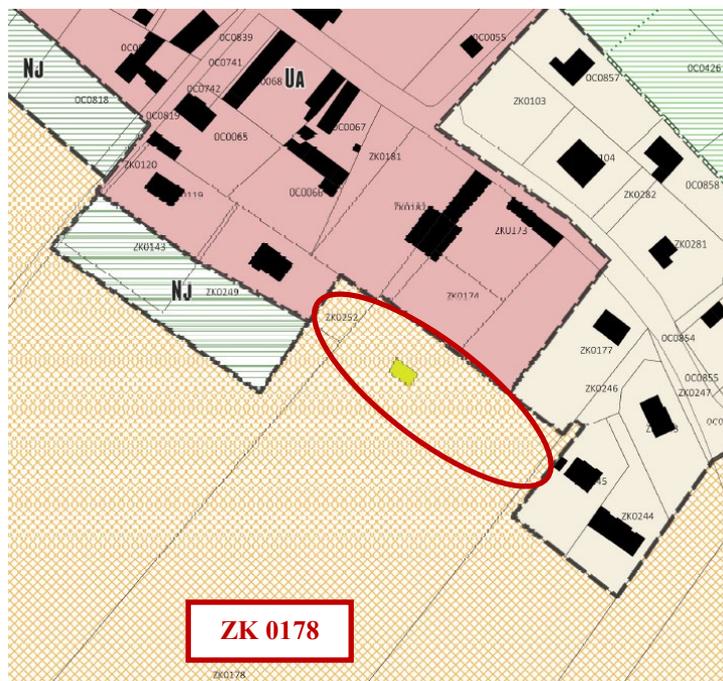
Monsieur BERRY, propriétaire des parcelles ZK 0173, 0174 et 0178, conteste la suppression de la bande constructible établie précédemment en bas de parcelle ZK 0178 et la caractérisation en bâtiment agricole du box à chevaux qui y est situé.

Outre la perte de droits découlant de ce nouveau tracé, Monsieur BERRY fait observer qu'une discontinuité et un retrait est créé par rapport aux parcelles voisines.

**Position de la CCPEIDF**

Après vérification au niveau communal, le bâtiment est à usage agricole et n'est pas une habitation. Le tracé de la zone A n'est pas arbitraire mais s'aligne sur les limites parcellaires des parcelles ZK0174 et ZK0177 tel qu'édifié dans la méthodologie objective appliquée partout. Au-delà, nous n'avons pas poursuite de l'urbanisation donc la zone urbaine n'est pas possible.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*La Commission d'Enquête attire à son tour l'attention de Monsieur BERRY sur le fait que les tracés de zonage n'ont pas l'obligation de suivre scrupuleusement les limites parcellaires ; l'important étant que l'on puisse facilement identifier les limites du zonage.*

*La Commission estime que le zonage dans ce cas semble bien adapté.*

**Obs n° 86 – Observation écrite à Nogent le Roi par Mme CAILLEAU**

**Cette observation concerne SENANTES**

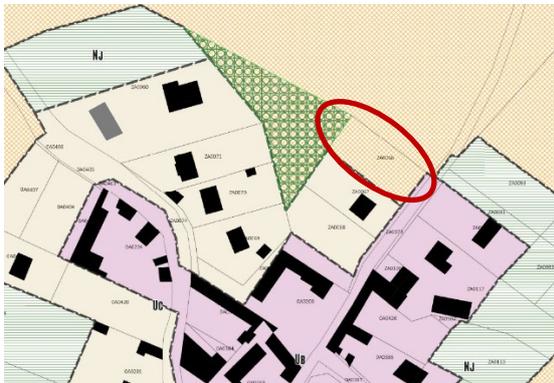
Madame CAILLEAU s'inquiète du classement de la parcelle ZA 0066, partie intégrante d'un ensemble de parcelles familiales (ZA 0060, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070 et 0071).

Cette parcelle ayant été classée en zone Agricole.

**Position de la CCPEIDF**

**Cette parcelle n'est pas bâtie et ne figure donc pas dans l'enveloppe urbaine constructible. Le classement en U n'est pas possible puisqu'il s'agirait d'une extension urbaine. La parcelle n'est pas éligible.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**



*Il est en effet étonnant qu'en pleine recherche de densification, la collectivité ouvre une dent creuse (même si celle-ci est en sortie de hameau).*

*La difficulté qu'a rencontrée la Commission d'Enquête réside dans le fait que l'extension urbaine n'est pas définie par la loi et en tous cas pas précisément.*

*A l'éclairage de leurs expériences respectives, les commissaires enquêteurs constatent que cette extension de zone urbaine prend des formes parfois très différentes en fonction des départements et des critères de définition élaborés par les collectivités.*

*Si le choix de ces critères est toujours justifié par l'autorité concernée, l'application de règles arbitraires obscurcit la compréhension du grand public voire génère de nombreux doutes quant à leur logique et leur côté égalitaire.*

*La Commission recommande à la Collectivité de revoir le zonage dans ce secteur.*

**Obs n° 89 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M<sup>e</sup> CESSAC pour la SCI LES GIROFLEES (consorts LORQUIN)**

**Cette observation concerne NOGENT LE ROI**

Madame CESSAC demande la création d'un sous-secteur dans le zonage Agricole en vue de réaliser un projet d'installation d'une centrale photovoltaïque.

Cette remarque a également été faite par la Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir.

#### **Position de la CCPEIDF**

**Tel que proposé par la DDT, un sous-zonage Apv est préconisé pour encadrer ce type de projet et le règlement écrit et les justifications seront ajustés en fonction. Projet appuyé par le SCoT et le PCAET**

#### **Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Il serait judicieux que la Collectivité identifie un ou plusieurs secteurs qui pourraient éventuellement accueillir ce type d'installation. Le règlement serait ainsi adapté précisément à ces projets.*

*Ce type de centrale fait l'objet d'une demande de permis de construire accompagnée d'une évaluation environnementale et conclue par une enquête publique dont l'autorité compétente pour prendre la décision est l'Etat représenté par la DDT, sur la base d'un règlement écrit et graphique adapté.*

*La Commission d'Enquête recommande à la CCPEIDF de suivre la préconisation qui lui a été faite et de modifier son zonage et son règlement pour accueillir ce type de centrale. Une solution idéale permettrait les deux activités, production agricole et production électrique photovoltaïque.*

**Obs n° 91 – Observation écrite à Croisilles par Mme JOUVELIN**

**Cette observation est de portée générale**

Cette dame nous fait connaître son avis sur les bandes de construction de 25 m dans les zones Ua et 35 m dans les zones Ub. Elle estime que cette décision génère une inégalité de traitement entre les anciennes constructions que l'on observe plutôt à 50 m et les nouvelles constructions.

Bien que cette observation soit déposée à Croisilles elle concerne certainement toutes les communes les plus rurales du territoire des 4 Vallées.

**Position de la CCPEIDF**

**Les constructions, et d'autant plus à Croisilles, se situent dans les 25 premiers mètres et sont même accolés à la voie. Il est question de poursuivre cette cohérence. Les élus ont de nouveaux validé ces dispositions.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission estime que l'inégalité entre les anciennes implantations et les nouvelles est inévitable mais sans conséquence.*

*A un moment ou à un autre les décisions de portée générale changent les choses et ce qui se faisait avant ne se fait plus forcément aujourd'hui.*

*L'élaboration d'un PLUI est la concrétisation de ce que les collectivités compétentes veulent faire de leur territoire en fonction des contraintes nouvelles. Cette programmation est conforme à la manière dont elles imaginent l'avenir.*

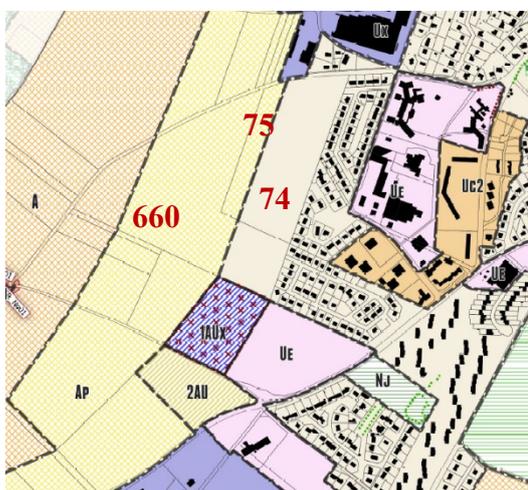
*Les POS ne prenaient pas en compte le développement durable ou encore la protection de l'environnement ... doit-on continuer comme cela ?*

**Obs n° 92 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. HUVEAU****Cette observation concerne NOGENT LE ROI**

Monsieur HUVEAU nous fait savoir sa désapprobation sur le classement de la parcelle ZE 75 en zone agricole au regard des réglementations attendues dans le domaine de l'utilisation des produits phytosanitaires agricoles.

**Position de la CCPEIDF**

Le projet ayant obtenu un PA sur ce secteur s'étend en effet sur la parcelle ZE74 et une partie de la parcelle 660. La parcelle ZE0075 n'est pas incluse dans le projet, ne fait pas partie du coup parti et ne se retrouve pas encastrée entre deux zones constructibles puisque le reste de la parcelle 660 demeure en zonage Ap. Un ajustement au zonage a été effectué puisqu'une erreur matérielle a ainsi pu être constatée sur la parcelle 660. Le projet coup parti accordé par un PA se rattache à la même hauteur que la limite ouest de la parcelle ZE75. Cela n'a bien entendu aucun impact sur le nombre de logement prévu par le projet.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*Les parcelles ZE 74 dans sa totalité et ZE 660 partiellement, correspondent à une ouverture d'une extension future de la zone Uc. Si la parcelle 75 borde cette future extension, elle reste tout de même une parcelle agricole et rien ne justifie, de l'avis de la Commission d'Enquête, de la classer en zonage Urbain.*

*Les nouvelles réglementations sur la pulvérisation s'appliqueront on peut l'imaginer sur la limite Est de la parcelle 75 avec les inconvénients que cela représente pour son exploitant. Mais si celle-ci était classée en zonage Urbain, les règles et les contraintes tant redoutées s'appliqueraient dans ce cas à la parcelle 660 avec finalement les mêmes inconvénients pour l'exploitant mais quelques dizaines de mètres plus loin.*

*La Commission considère que le zonage n'a pas lieu d'être changé à cet endroit.*

**Obs n° 93 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. GUILLO**

**Cette observation concerne COULOMBS**

Monsieur GUILLO soulève un problème de classement de zonage agricole et d'installation photovoltaïque au sol.

**Position de la CCPEIDF**

Le projet de photovoltaïque n'est pas soutenu par la commune et ne connaît pas un encadrement bien défini comme ce peut être le cas pour le projet de Nogent-le-Roi. L'intégration tardive de ce projet au PLUi n'est pas souhaité mais pourra faire l'objet d'une considération lors d'une révision du PLUi ou bien dans le prochain document. Cela laissera le temps au porteur de projet de monter un dossier concret.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'Enquête recommande à ce Monsieur de lire également le commentaire accompagnant l'observation n° 89.*

*Il serait judicieux que la Collectivité identifie un ou plusieurs secteurs qui pourraient éventuellement accueillir ce type d'installation. Le règlement serait ainsi adapté précisément à ces projets.*

*La Commission d'Enquête recommande donc à la CCPEIDF de modifier son zonage et son règlement pour accueillir ce type de centrale, si naturellement le secteur est bien identifié pour l'accueillir et si elle le soutient, ce qui ne semble pas être le cas pour le moment.*

**Obs n° 94 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. HUVEAU**

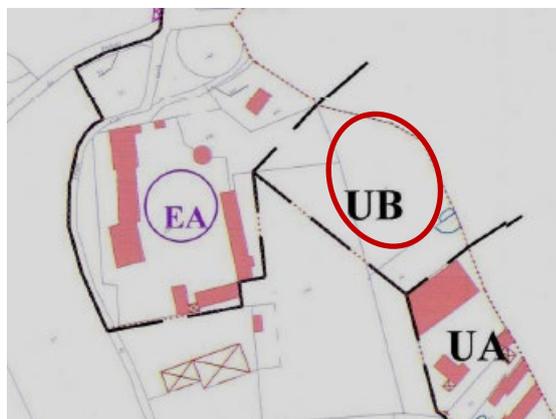
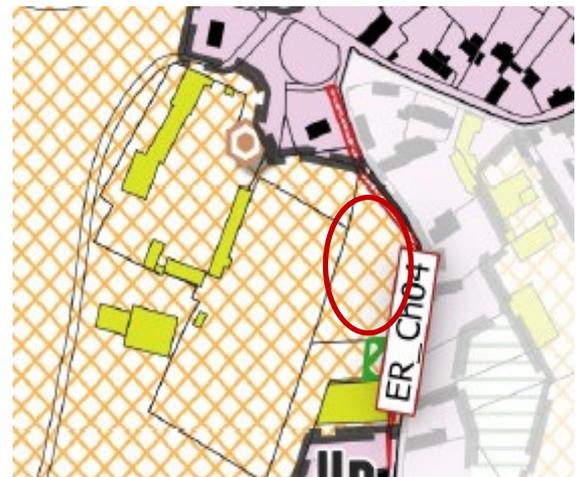
**Cette observation concerne CHAUDON**

Monsieur HUVEAU se plaint du déclassement de la parcelle D 477 et attire notre attention sur le fait que la parcelle voisine fait l'objet d'un permis de construire.

Position de la CCPEIDF

La parcelle D477 n'a aucun permis de construire, il n'y a aucun bâti présent et la discontinuité de l'urbanisation est effective. Ainsi, il ne s'agit pas d'une dent creuse et cette parcelle n'est pas éligible à la zone urbaine

Commentaire de la Commission d'Enquête



Ancien PLU

*La Commission d'Enquête recommande à ce Monsieur de lire également le commentaire accompagnant les observations n° 17, 36, 54, et 55 qui font l'objet d'une réponse unique.*

*Le permis de construire concernant la parcelle voisine (n° 26) même s'il n'a pas été retrouvé par la Collectivité, a été attribué régulièrement sur la base de l'ancien document d'urbanisme et ne peut être remis normalement en cause. Il appartenait également à Monsieur HUVEAU de faire une demande s'il l'avait souhaité à ce moment.*

*Il n'en reste pas moins vrai que le terrain n° 477 s'insère bien dans une ambiance urbaine, puisque les constructions l'entourent au Nord, au Sud et à l'Est de ce terrain, même si nous sommes sur une autre commune à cet endroit.*

*A la lecture du plan et de la photographie aérienne, on peut imaginer facilement et naturellement une extension des bâtiments sur cette parcelle.*

*La réalisation d'un PLUI doit aussi conduire à un développement concerté, à une densification logique des zones urbaines sans étalement disproportionné.*

*La Commission recommande à la CCPEIDF de reconsidérer ce classement.*

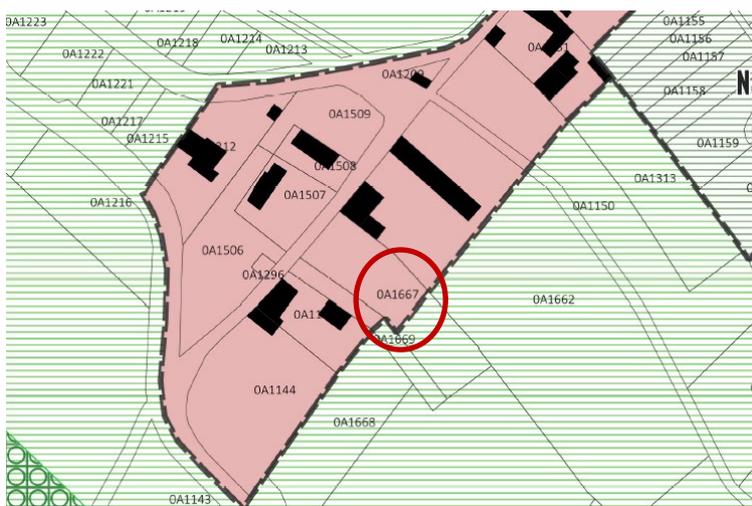
**Obs n° 95 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. GICQUEAU****Cette observation concerne BRECHAMPS**

Monsieur GICQUEAU découvre que la parcelle 1667, acquise en terrain constructible, est aujourd'hui classée en grande partie en zone Naturelle.

Monsieur GICQUEAU attire aussi notre attention sur les difficultés à réaliser un projet face aux contraintes générées par l'accumulation des contraintes naturelles et réglementaires cumulées (zonage naturelle, profil du terrain, respect des caractéristiques des constructions voisines, promiscuité du voisinage, zone constructible des 25 m, refus de remblaiement, etc).

**Position de la CCPEIDF**

La bande des 25m est appliquée partout de manière homogène et indifférenciée selon une méthodologie établie conjointement et en lien avec l'évolution législative avec les services de l'Etat et les communes. Cela permet d'encadrer une évolution du tissu urbain cohérent vis-à-vis du reste de la zone UA. La remise en question de la bande de constructibilité n'est pas souhaitée parce que la construction de fond de parcelle n'est pas souhaitée. De plus, aucune habitation en fond de parcelle ne justifie un prolongement de la zone U.

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

*La Commission d'Enquête constate que Monsieur GICQUEAU n'est pas le seul dans ce cas. A la lecture du plan, la surface restante constructible semble suffisante pour réaliser un projet.*

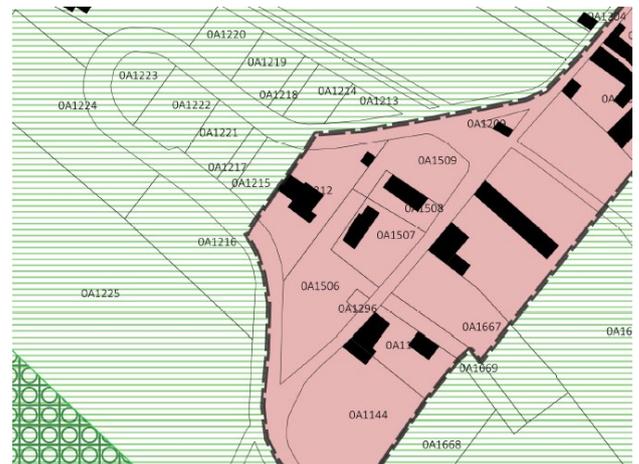
*Evidemment la déclivité du terrain ne peut se voir ou s'apprécier sur les plans d'un PLU. C'est pour cette raison que le bureau d'étude titulaire du marché d'élaboration du plan d'urbanisme, doit relever toutes les particularités du terrain et au moins celles qui pourraient engendrer des difficultés d'application des prescriptions du règlement. Lors des réunions, fréquentes dans le cadre de l'élaboration extrêmement compliquée d'un PLUI, les connaissances rapprochées des Maires et des élus sont aussi souvent mises à contribution, surtout pour les communes de la dimension de Brechamps.*

*Ce travail de reconnaissance sur le terrain est extrêmement important et doit être indispensable si l'on veut atteindre un résultat qui ne laisse pas de citoyens sur le bord du chemin. L'Etat et la loi mettent à disposition des collectivités des outils que ces dernières doivent utiliser en fonction de leurs besoins. Il ne s'agit pas de "déshabiller intégralement la panoplie" pour être vertueux.*

*Dans ce cas précis le zonage semble correctement tracé et la Commission respecte le choix de la Collectivité, mais peut être que d'autres règles pourraient être assouplies pour permettre la réalisation des projets dans le même type de configuration.*

*L'étude de cette observation a soulevé une autre remarque de la Commission sur l'effet combiné de la réalisation des équipements communaux et plus tard de la modification des zones urbaines.*

*La vue aérienne d'une zone plus large que celle dont parle Monsieur GICQUEAU, laisse apparaître une rue en boucle qui visiblement a été réalisée pour desservir une série de parcelles probablement destinées à la construction. Les premières de ces parcelles sont édifiées et les autres sont aujourd'hui classées en zone Naturelle et la rue ne semble plus vraiment justifiée dans sa dimension.*



*A l'avis de la Commission, l'Etat, en prescrivant des règles de densification ou de lutte contre l'étalement, n'impose pas la remise en cause des programmations engagées qui pourraient en plus provoquer un gaspillage d'argent public.*

*Les acteurs du territoire doivent se mettre à la place des habitants et imaginer ce que ces derniers pourraient penser en constatant de telles situations.*

**Obs n° 96 – Observation déposée sur l'adresse mail dédiée par M. BORIES****Cette observation concerne SENANTES**

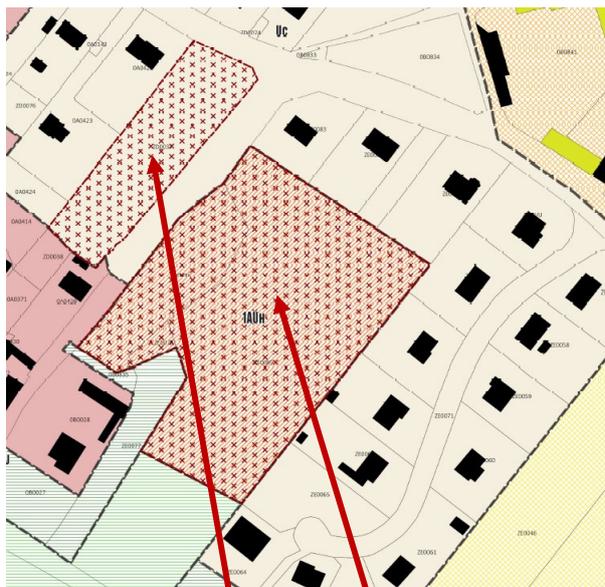
Monsieur BORIES signale plusieurs points qu'il pense nécessaire de clarifier (présence de marnière, mise en place de distance de construction par rapport au talus de l'OAP S2 à Senantes, existence réelle des espaces paysagers conservés décrits dans l'OAP S4, surface nécessaire pour l'installation d'assainissement individuel, etc).

Ce Monsieur estime ne pas avoir suffisamment d'éléments pour donner son avis.

**Position de la CCPEIDF**

**Le terrain est en effet un remblai connu, d'où une zone réservée à la végétalisation et non à la densification ou la construction. Les distances vis-à-vis du talus sont d'office demandées. L'espace paysagé est avant tout végétalisé et traité comme tel avec une protection linéaire sur les secteurs concernés.**

**Les implantations ne sont pas obligatoires dans une OAP mais ce secteur est soumis à opération d'ensemble et chacun pourra donner son avis à ce moment d'aménagement précis. La densité demandée impose un nombre de constructions associé à une superficie, soit des parcelles suffisamment grandes pour l'assainissement non collectif. Le règlement insiste également sur ce point, préalable aux constructions et comme rappelé par le contributeur.**

**Commentaire de la Commission d'Enquête**

OAP S4

OAP S2



***En faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) un terrain ou un site a l'obligation de répondre à des grands principes d'aménagement.***

***Dans une OAP toutes les règles ne sont pas définies et il appartient à l'aménageur du site de demander un permis d'aménager qui correspond aux règles prescrites par cette OAP, à celles édictées par les règlements écrits et graphiques, aux règles juridiques qui encadrent les divisions parcellaires et bien entendu aux règles techniques et de sécurité qui accompagnent la viabilisation des terrains, l'assainissement et les constructions.***

*Les marnières sont globalement prises en compte dans l'OAP S2 en bordure de talus.*

*La conservation annoncée des espaces paysagers sera toujours accompagnée d'une valorisation, quel que soit le projet. L'expression ici décrit surtout l'idée de préserver un espace vert en bordure de l'opération et de ne pas minéraliser cette frange.*

*La gestion des eaux de pluie et de ruissellement fait partie des paramètres étudiés lors de l'instruction des dossiers de permis d'aménager par les services instructeurs.*

*Les suggestions de ce Monsieur seront utiles lors du développement des OAP citées et de leurs présentations au public, la veille de leurs réalisations.*

*Cette page clôture le présent rapport remis le 17 janvier 2020 à l'Autorité Compétente pour organiser l'enquête publique et prendre les décisions à l'issue.*

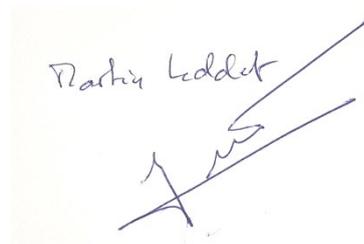
**Roland LESSMEISTER,**  
*Président de la Commission d'Enquête*



**Pierre BILLOTEY,**  
*Membre de la Commission d'Enquête*



**Martin LEDDET,**  
*Membre de la Commission d'Enquête*



**NB :** Ce document fait partie d'un ensemble de trois fascicules indissociables qui sont le rapport de l'enquête publique unique sur l'élaboration du PLUI des 4 Vallées et sur l'établissement du PDA de la Croix de la Commune de Croisilles, les conclusions et avis concernant le PLUI et les conclusions et avis sur le PDA.



# 4 ANNEXES.



## Décisions de désignation des membres de la commission d'enquête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

11/09/2019

N° E19000146 /45

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

### **Décision désignation commission**

Vu enregistrée le 10/08/2019, complétée le 28/08/2019, la lettre par laquelle le président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des 4 Vallées présenté par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France (Eure-et-Loir) ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

### **DECIDE**

**ARTICLE 1** : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

#### **Président :**

Monsieur Roland LESSMEISTER

#### **Membres titulaires :**

Monsieur Pierre BILLOTEY

Monsieur Martin LEDDET

En cas d'empêchement de Monsieur Roland LESSMEISTER, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Pierre BILLOTEY, premier membre titulaire de la commission.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

.../...

**ARTICLE 3:** La présente décision sera notifiée au président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et aux membres de la commission d'enquête.

La Présidente,

Cécile MARILLER

Pour copie conforme,  
L'assistante de contentieux,



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

03/10/2019

N° E19000146 /45

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation complémentaire commission**

Vu enregistrée le 10/08/2019, complétée le 28/08/2019, la lettre par laquelle le président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des 4 Vallées présenté par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France (Eure-et-Loir) ;*

Vu la décision n°E19000146 /45 du 11/09/2019 désignant Monsieur Roland LESSMEISTER en qualité de président, Monsieur Pierre BILLOTEY et Monsieur Martin LEDDET en qualité de membres de la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Vu enregistré le 27/09/2019, le courrier par lequel le président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France informe le tribunal que l'enquête publique portera également sur le projet de périmètre délimité des abords de la Croix de la commune de CROISILLES ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

**Président :**

Monsieur Roland LESSMEISTER

**Membres titulaires :**

Monsieur Pierre BILLOTEY  
Monsieur Martin LEDDET

Ces commissaires enquêteurs sont désignés pour l'enquête publique portant sur les projets d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des 4 Vallées et de périmètre délimité des abords de la Croix de la commune de CROISILLES présentés par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

En cas d'empêchement de Monsieur Roland LESSMEISTER, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Pierre BILLOTEY, premier membre titulaire de la commission.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France et aux membres de la commission d'enquête.

La Présidente,

Cécile MARILLER

Pour copie conforme,  
L'assistante de contentieux,





**Extrait du registre des arrêtés  
de la communauté de communes**

N° 2019_063	
SL/VM	Le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France,
<b>Objet :</b> <b>Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 4 Vallées (PLUi4V) et Plan Délimité des Abords de la croix de Croisilles</b>	Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants, Vu la loi N°83 - 630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement, Vu l'arrêté préfectoral N° DRCL-BICCL-2016328-0001 du 23 novembre 2016 décidant que la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France exerce la compétence « aménagement de l'espace - plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à compter du 01/01/2017, Vu la délibération de la communauté de communes des 4 Vallées prescrivant l'élaboration de son PLUi et définissant les modalités de concertation en date du 6 novembre 2015, Vu la délibération de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France N°19_03_29 actant la tenue du débat du PADD du PLUi en date du 14 mars 2019 Vu les délibérations de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France N° 19_06_02 et 19_06_03 actant le bilan de concertation et l'arrêt du projet du PLUi des 4 Vallées en date du 27 juin 2019, Vu la délibération de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France N°19_09_06 donnant un avis favorable au projet de périmètre délimité des abords de la Croix de Croisilles, Vu la décision N° E19000146/45 en date du 11 septembre 2019 du 03 octobre 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la commission d'enquête Monsieur Pierre BILLOTEY et Monsieur Martin LEDDET, commissaire enquêteur et Monsieur Roland LESSMEISTER commissaire enquêteur et Président de la commission d'enquête pour les projets de PLUi des 4 Vallées et de périmètre délimité des abords de la Croix de Croisilles, Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,
<b>Enquête publique</b>	

**ARRÊTE**

- ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique relative aux projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Quatre Vallées et du périmètre délimité des abords de la Croix de la commune de Croisilles du lundi 18 novembre 2019 - 09h00 au jeudi 19 décembre 2019 - 12H00, soit une durée de 32 jours.
- ARTICLE 2 :** Une commission d'enquête composée de Messieurs Roland LESSMEISTER, Pierre BILLOTEY et Martin LEDDET a été désignée par la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans. Monsieur Roland LESSMEISTER a été désigné Président de cette commission d'enquête.
- ARTICLE 3 :** Pendant toute la durée de l'enquête du lundi 18 novembre 2019 - 09h00 au jeudi 19 décembre 2019 - 12H00, l'ensemble du dossier du PLUi des 4 Vallées et du PDA de la Croix de Croisilles ainsi que des registres d'enquête

à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Président de la commission d'enquête seront déposés à :

- à la Mairie de Nogent le Roi, 1 Rue Porte Chartraine - 28210 Nogent le Roi,
- à la Mairie de Faverolles, 10 Route de Rambouillet - 28210 Faverolles,
- à la Mairie de Croisilles, 28 Grande Rue - 28210 Croisilles,
- à la mairie de Néron, 2 Rue Grande Rue, 28210 Néron
- à la mairie de Saint-Laurent la Gâtine, 1 Place St Pol Boissy, 28210 Saint-Laurent-la-Gâtine

Le dossier pourra être consulté sur place dans les cinq mairies précitées aux jours et aux heures d'ouverture.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur le site internet de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France : [www.porteseuréliennesidf.fr](http://www.porteseuréliennesidf.fr).

Un ordinateur sera à la disposition du public à la maison de services au public de Nogent le Roi sise 17 rue des Grenets, aux jours et horaires d'ouverture, afin de permettre au public d'accéder à l'ensemble du dossier de l'enquête publique.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Président de la commission d'enquête à l'adresse suivante, siège de l'enquête : Monsieur le Président de la commission d'enquête, Mairie de Nogent le Roi 1 Rue Porte Chartraine - 28210 Nogent le Roi ou par internet à l'adresse suivante dédiée à la présente enquête publique : [plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)

Les courriels reçus et enregistrés sur cette adresse sont réservés à l'usage unique de l'enquête publique, objet de la présente décision et seront communiqués à Monsieur Le Président de la commission d'enquête qui les annexera au registre de l'enquête.

**ARTICLE 4 :** Le Président et les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public lors des permanences suivantes :

- Lundi 18 novembre 2019 (ouverture de l'enquête)  
Mairie de Nogent le Roi      9h00 à 12h00      Roland LESSMEISTER
  
- Samedi 23 novembre 2019  
Mairie de Faverolles      9h00 à 12h00      Martin LEDDET
  
- Mercredi 27 novembre 2019  
Mairie de Faverolles      9h00 à 12h00      Pierre BILLOTEY
  
- Mardi 03 décembre 2019  
Mairie de St Laurent la Gâtine      15h30 à 18h30      Roland LESSMEISTER
  
- Vendredi 06 décembre  
Mairie de Néron      15h30 à 18h30      Martin LEDDET
  
- Lundi 09 décembre 2019  
Mairie de Croisilles      15h00 à 18h00      Martin LEDDET
  
- Jeudi 12 décembre 2019  
Mairie de Nogent le Roi      14h00 à 17h00      Roland LESSMEISTER
  
- Samedi 14 décembre 2019  
Mairie de St Laurent la Gâtine      09h00 à 12h00      Pierre BILLOTEY
  
- Mardi 17 décembre 2019  
Mairie de Nogent le Roi      09h00 à 12h00      Pierre BILLOTEY

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête. Dans les huit jours qui suivront la réception des registres et des documents annexés, le président de la commission d'enquête communiquera au Président de la communauté de communes la synthèse des observations présentées pendant l'enquête, dans un procès-verbal et les observations éventuelles de la commission. Le Président de la communauté de communes disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. A compter de la clôture de l'enquête publique, le Président de la commission d'enquête transmettra dans un délai d'un mois le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête, ainsi que ses conclusions motivées faisant l'objet d'un document séparé.

Une copie du rapport d'enquête sera communiquée à la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans,

ARTICLE 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête publique sera publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département d'Eure-et-Loir, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera affiché au siège de l'enquête et dans les douze communes concernées, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

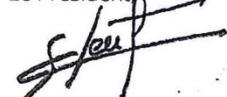
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 7 : Pendant une année, le rapport du Président de la commission d'enquête sera tenu à la disposition du public à la communauté de communes,

ARTICLE 8 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à la Préfète d'Eure-et-Loir et au Président de la commission d'enquête.

Fait à Epernon, le 21 octobre 2019

Le Président

  
Stéphane LÉMOINE



Extrait certifié exécutoire par le Président  
à la date du  
et publié le



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 4 Vallées  
Etablissement du Périmètre Délimité des Abords de la Croix sur la commune de Croisilles

Par arrêté n° 2019\_061, en date du 21 octobre 2019, le Président de la CCPEIF a prescrit une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du PLUI des 4 Vallées et le projet d'établissement du PDA de la Croix sur la commune de Croisilles.

Afin de conduire l'enquête publique, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs, Roland LESSMEISTER en qualité Président et Pierre BILLOTEY et Martin LEDDET en qualité de membres.

L'enquête publique durera 32 jours du lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00.

Durant toute la période de l'enquête, les dossiers présentés au public, accompagnés de registres d'observations, seront consultables par le public en mairies de Nogent le Roi, Croisilles, Faverolles, Néron et Saint Laurent la Gatine.

Chacun pourra déposer éventuellement ses observations sur les registres d'observations, aux jours et horaires d'ouvertures habituelles de ces organismes. Le public pourra également adresser ses observations par écrit au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le PLUI des Quatre Vallées et le PDA de la Croix de Croisilles, Mairie de Nogent-le-Roi, 1 rue Porte Chartraine- 28210 Nogent le Roi.

Les dossiers des projets seront consultables et téléchargeables en version numérique, durant toute la période de l'enquête, sur le site internet de la CCPEIF à l'adresse électronique suivante : <https://www.porteseureliennesidf.fr/>.

Afin que le public puisse consulter le dossier numérique de l'enquête, un ordinateur sera mis à sa disposition à la Maison des services au public, 17 rue des Grenets 28210 Nogent le Roi, aux heures d'ouverture du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00.

Le public pourra s'il le souhaite transmettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com).

Le Président et les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public en mairies de Nogent le Roi, le lundi 18 novembre de 9h00 à 12h00, le jeudi 12 décembre de 14h00 à 17h00 et le mardi 17 décembre de 9h00 à 12h00, de Faverolles, le samedi 23 novembre de 9h00 à 12h00 et le mercredi 27 novembre de 9h00 à 12h00, de Saint Laurent la Gatine, le mardi 3 décembre de 15h30 à 18h30 et le samedi 14 décembre de 9h00 à 12h00, de Croisilles, le lundi 9 décembre de 15h00 à 18h00 et de Néron, le vendredi 6 décembre de 15h30 à 18h30.

La commission d'enquête remettra dans les 30 jours après l'expiration du délai de l'enquête, un rapport circonstancié relatant le déroulement de cette enquête et examinant les observations recueillies ainsi que ses conclusions au Président de la CCPEIF.

A l'issue de l'enquête publique, les projets de PLUI et de PDA, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera soumis au Conseil Communautaire de la CCPEIF pour approbation. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête durant un an au siège de la CCPEIF.

Toute information pourra être demandée auprès du service d'urbanisme de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France au numéro : 02 37 83 49 33.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'enquête.



# CONSTAT D'AFFICHAGE DU 4 NOVEMBRE 2019

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE  
EPERNON



\* Une autre enquête ayant lieu simultanément à celle faisant l'objet du présent constat d'affichage, certaines affiches de ces deux enquêtes coexistent parfois sur les panneaux communaux. Dans ce cas, les avis de l'enquête sur le PLUI des 4 Vallées et du PDA de la Croix de Croisilles sont identifiées par une flèche.

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 4 Vallées  
Établissement du Périmètre Délimité des Abrutis de la Croix sur la commune de Croisilles

Par arrêté n° 2019\_061, en date du 21 octobre 2019, le Président de la CCEPEF a présenté une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du PLUI des 4 Vallées et le projet d'établissement du PDA de la Croix sur la commune de Croisilles.

Afin de conduire l'enquête publique, Madame la Préfète du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs, Roland L'ESMEYER en qualité Président et Pierre BILOTEY et Marie LEDDET en qualité de membres.

L'enquête publique durera 32 jours du lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00.

Durant toute la période de l'enquête, les dossiers présentés au public, accompagnés de registres d'observations, seront consultables par le public en mairie de Nogent le Roi, Croisilles, Favrolles, Néron et Saint Laurent la Geste.

Chacun pourra déposer éventuellement ses observations sur les registres d'observations aux jours et horaires d'ouvertures habituelles de ces organismes. Le public pourra également adresser ses observations par écrit au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le PLUI des 4 Vallées et le PDA de la Croix de Croisilles, Mairie de Nogent le Roi, 1 rue Porte Choisyne, 28210 Nogent le Roi.

Les dossiers des projets seront consultables et téléchargeables en version numérique, durant toute la période de l'enquête sur le site internet de la CCEPEF à l'adresse électronique suivante : <https://www.portes-eureliennes.fr/>

Afin que le public puisse consulter le dossier numérique de l'enquête, un ordinateur sera mis à sa disposition à la Maison des services au public, 17 rue des Genets 28210 Nogent le Roi, aux heures d'ouverture du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00.

Le public pourra s'il le souhaite transmettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [plui@vallees.fr](mailto:plui@vallees.fr)

Le Président et les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public en mairie de Nogent le Roi, le lundi 18 novembre de 9h00 à 12h00, le jeudi 12 décembre de 14h00 à 17h00 et le mardi 17 décembre de 9h00 à 12h00, de Favrolles, le samedi 23 novembre de 9h00 à 12h00 et le mercredi 27 novembre de 9h00 à 12h00, de Saint Laurent la Geste, le mardi 23 décembre de 18h30 à 19h30 et le samedi 14 décembre de 9h00 à 12h00, de Croisilles, le lundi 9 décembre de 18h00 à 19h00 et de Néron, le vendredi 6 décembre de 18h30 à 19h30.

La commission d'enquête remettra dans les 20 jours après l'expiration du délai de l'enquête, un rapport circonstancié relatif au déroulement de cette enquête et examinant les observations recueillies ainsi que ses conclusions au Président de la CCEPEF.

A l'issue de l'enquête publique, les projets de PLUI et de PDA, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera soumis au Conseil Communautaire de la CCEPEF pour approbation. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête durant un an au siège de la CCEPEF.

Toute la formation pourra être consultée auprès de la secrétaire d'habitation de la Communauté de Communes des Portes Eureliennes d'Ile de France au numéro : 02 3783 49 33.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'enquête.

## BRECHAMPS

Mairie,  
place de la Mairie



Rue de l'Eglise



Rue du Bois aux Moines



Ruffin



## CHAUDON

Mairie,  
Grande rue



Place de la Croix



Domaine de Mormoulins



Salle des associations,  
rue St Médard



# COULOMBS

Mairie,



Eglise



Rue de la Ribordière



Lotissement Les Marques Bouteilles



Rue des Chandelles



Lotissement Louvière



## CROISILLES

Mairie,  
Grande rue



Grande rue



Carrefour Bas de Croisilles



Rue de l'Eglise



## FAVEROLLES

Mairie,  
route de Rambouillet



Allée des Oiseaux



Route Nationale



## LES PINTHIÈRES

Mairie,  
route de Prouais



Carrefour CD 101 et 152



## LORMAYE

Mairie,  
rue de la Tour



Carrefour rue du Péage, rue Alexandre Goislard,  
place du Pilon



## NERON

Mairie,  
Grande rue



Ecole,  
place de la Mairie



Salle des fêtes,  
rue de Feucherolles



Place du 16 juin 1940



Rue de Beaulieu



## NOGENT LE ROI

Mairie,  
rue Porte Chartraine



Vacheresse les Basses



Gymnase,  
rue Charles Péguy



Maison des services publics,  
rue des Grenets



## SAINT LAURENT LA GATINE

Mairie,  
place de St Pôl (Boissy)



Rue d'Amfreville



Carrefour de la rue de la Croix de Fer  
et de la rue de la Madeleine



## SAINT LUCIEN

Mairie,  
chemin de la Tour



Impasse de la ferme



Rue des Marnons



Chemin des Garennes



## SENANTES

Mairie,  
Rue du Plat d'Etain



Rue de la Maltorne



Place des Tilleuls



Rue de la Butte Rossignol



Place des Carnutes







## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : CF61130, N°146903 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

### L'Echo Républicain

Edition : L'Echo Républicain - Eure et Loir

Date de parution : 30/10/2019

Fait le 22 Octobre 2019

La Directrice Générale de Centre France Publicité

Marylène GUERARD

Centre France Publicité est habilité à attester des parutions prévues dans le journal précité.

Centre France Publicité s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr).

Centre France Publicité, Service annonces légales, 45, rue du Clos Four – BP 90124  
63020 Clermont-Ferrand Cedex 2 – RCS Clermont-Ferrand B 329 337 984  
SA au capital de 40.000 €. E-mail: [annoncesofficielles@centrefrance.com](mailto:annoncesofficielles@centrefrance.com)



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Quatre Vallées

Etablissement du Périmètre Délimité des Abords de la Croix sur la commune de Croisilles

Par arrêté n° 2019\_063, en date du 21 octobre 2019, le Président de la communauté de communes des Portes Eureliennes d'Ile de France a prescrit une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du P.L.U.I. des Quatre Vallées et le projet d'établissement du P.D.A. de la Croix sur la commune de Croisilles.

Afin de conduire l'enquête publique, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs, Roland LESSMEISTER en qualité de Président et Pierre BILLOTEY et Martin LEDDET en qualité de membres.

L'enquête publique durera 32 jours du **lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00**.

Durant toute la période de l'enquête, les dossiers présentés au public, accompagnés de registres d'observations, seront consultables par le public en mairies de Nogent le Roi, Croisilles, Faverolles, Néron et Saint Laurent la Gâtine.

Chacun pourra déposer éventuellement ses observations sur les registres d'observations, aux jours et horaires d'ouvertures habituelles de ces organismes. Le public pourra également adresser ses observations par écrit au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le P.L.U.I. des Quatre Vallées et le P.D.A. de la Croix de Croisilles, Mairie de Nogent-le-Roi, 1 rue Porte Chartraine-28210 Nogent le Roi.

Les dossiers des projets seront consultables et téléchargeables en version numérique, durant toute la période de l'enquête, sur le site internet de la CCPEIF : <https://www.porteseureliennesist.fr/>.

Afin que le public puisse consulter le dossier numérique de l'enquête, un ordinateur sera mis à sa disposition à la Maison des services au public, 17 rue des Grenets - 28210 Nogent le Roi, aux heures d'ouverture du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00.

Le public pourra, s'il le souhaite, transmettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [plui-4vallees@gmail.com](mailto:plui-4vallees@gmail.com)

Le Président et les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public en mairies :

- de **Nogent le Roi**, le lundi 18 novembre de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 12 décembre de 14h00 à 17h00
- et le mardi 17 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Faverolles**, le samedi 23 novembre de 9h00 à 12h00
- et le mercredi 27 novembre de 9h00 à 12h00,
- de **Saint Laurent la Gâtine**, le mardi 3 décembre de 15h30 à 18h30
- et le samedi 14 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Croisilles**, le lundi 9 décembre de 15h00 à 18h00
- et de **Néron**, le vendredi 6 décembre de 15h30 à 18h30.

La commission d'enquête remettra dans les 30 jours après l'expiration du délai de l'enquête, un rapport circonstancié relatant le déroulement de cette enquête et examinant les observations recueillies ainsi que ses conclusions au Président de la communauté de communes des Portes Eureliennes d'Ile de France.

A l'issue de l'enquête publique, les projets de P.L.U.I. et de P.D.A., éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera soumis au Conseil Communautaire de la communauté de communes des Portes Eureliennes d'Ile de France pour approbation. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête durant un an au siège de la communauté de communes des Portes Eureliennes d'Ile de France (C.C.P.E.I.F.).

Toute information pourra être demandée auprès du service d'urbanisme de la Communauté de Communes des Portes Eureliennes d'Ile de France au numéro : 02 37 83 49 33.

Toute personne pourra, sur sa demande et, à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'enquête.

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : CF61133, N°146904 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

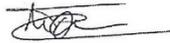
**L'Echo de Brou**

Edition : L'Echo de Brou 28

Date de parution : 30/10/2019

Fait le 22 Octobre 2019

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

Centre France Publicité est habilité à attester des parutions prévues dans le journal précité.

Centre France Publicité s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr).

Centre France Publicité, Service annonces légales, 45, rue du Clos Four – BP 90124  
63020 Clermont-Ferrand Cedex 2 – RCS Clermont-Ferrand B 329 337 984  
SA au capital de 40.000 €. E-mail: [annoncesofficielles@centrefrance.com](mailto:annoncesofficielles@centrefrance.com)

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE DE FRANCE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Quatre Vallées

Etablissement du Périmètre Dalmite des Abords de la Croix sur la commune de Croisilles

Par arrêté n° 2019\_063, en date du 21 octobre 2019, le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France a prescrit une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du P.L.U.I. des Quatre Vallées et le projet d'établissement du P.D.A. de la Croix sur la commune de Croisilles.

Afin de conduire l'enquête publique, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs, Roland L'ESSEVIER en qualité de Président et Pierre BILLOTEY et Martin LEDDET en qualité de membres.

L'enquête publique durera 32 jours du **lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00**.

Durant toute la période de l'enquête, les dossiers présentés au public accompagnés de registres d'observations, seront consultables par le public en mairies de Nogent le Roi, Croisilles, Favevolles, Néron et Saint Laurent la Gâtine.

Chacun pourra déposer éventuellement ses observations sur les registres d'observations, aux jours et horaires d'ouvertures habituelles de ces organismes. Le public pourra également adresser ses observations par écrit au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le P.L.U.I. des Quatre Vallées et le P.D.A. de la Croix de Croisilles, Mairie de Nogent-le-Roi, 1 rue Porte Chartraine- 28210 Nogent le Roi.

Les dossiers des projets seront consultables et téléchargeables en version numérique, durant toute la période de l'enquête, sur le site internet de la CDPF : <https://www.portesauréliennesidf.fr/>.

Afin que le public puisse consulter le dossier numérique de l'enquête, un ordinateur sera mis à sa disposition à la Maison des services au public, 17 rue des Grenets - 28210 Nogent le Roi, aux heures d'ouverture du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00.

Le public pourra, s'il le souhaite, transmettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)

Le Président et les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public en mairies :

- de **Nogent le Roi**, le lundi 18 novembre de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 12 décembre de 14h00 à 17h00
- et le mardi 17 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Favevolles**, le samedi 23 novembre de 9h00 à 12h00
- et le mercredi 27 novembre de 9h00 à 12h00,
- de **Saint Laurent la Gâtine**, le mardi 3 décembre de 15h30 à 18h30
- et le samedi 14 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Croisilles**, le lundi 9 décembre de 15h00 à 18h00
- et de **Néron**, le vendredi 6 décembre de 15h30 à 18h30.

La commission d'enquête remettra dans les 30 jours après l'expiration du délai de l'enquête, un rapport circonstancié relatant le déroulement de cette enquête et examinant les observations recueillies ainsi que ses conclusions au Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France.

A l'issue de l'enquête publique, les projets de P.L.U.I. et de P.D.A. éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera soumis au Conseil Communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France pour approbation. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête durant un an au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France (C.C.P.E.I.F.).

Toute information pourra être demandée auprès du service d'urbanisme de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île de France au numéro : 02 37 83 49 33.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'enquête.

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : CF61134, N°146905 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

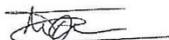
### L'Echo Républicain

Edition : L'Echo Républicain - Eure et Loir

Date de parution : 20/11/2019

Fait le 22 Octobre 2019

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

Centre France Publicité est habilité à attester des parutions prévues dans le journal précité.

Centre France Publicité s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr).

Centre France Publicité, Service annonces légales, 45, rue du Clos Four – BP 90124  
63020 Clermont-Ferrand Cedex 2 – RCS Clermont-Ferrand B 329 337 984  
SA au capital de 40.000 €. E-mail: [annoncesofficielles@centrefrance.com](mailto:annoncesofficielles@centrefrance.com)

 **Portes Euréliennes**  
d'Île-de-France  
communauté de communes  
COMMUNAUTÉ COMMUNES DES PORTES EURÉLIENNES  
D'ÎLE-DE-FRANCE

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE DE FRANCE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Quatre Vallées

Etablissement du Périmètre Délimité des Abords de la Croix sur la commune de Croisilles

Par arrêté n° 2019\_063, en date du 21 octobre 2019, le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France a prescrit une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du P.L.U.I. des Quatre Vallées et le projet d'établissement du P.D.A. de la Croix sur la commune de Croisilles.

Afin de conduire l'enquête publique, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs, Roland LESSVEISTER en qualité de Président et Pierre BILLOTEY et Martin LEDDET en qualité de membres.

L'enquête publique durera 32 jours du **lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00**.

Durant toute la période de l'enquête, les dossiers présentés au public, accompagnés de registres d'observations, seront consultables par le public en mairies de Nogent le Roi, Croisilles, Faverolles, Néron et Saint Laurent la Gâtine.

Chacun pourra déposer éventuellement ses observations sur les registres d'observations, aux jours et horaires d'ouvertures habituelles de ces organismes. Le public pourra également adresser ses observations par écrit au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le P.L.U.I. des Quatre Vallées et le P.D.A. de la Croix de Croisilles, Mairie de Nogent-le-Roi, 1 rue Porte Chartraine - 28210 Nogent le Roi.

Les dossiers des projets seront consultables et téléchargeables en version numérique, durant toute la période de l'enquête, sur le site internet de la COPEIF : <https://www.porteseureliennesiat.fr/>.

Afin que le public puisse consulter le dossier numérique de l'enquête, un ordinateur sera mis à sa disposition à la Maison des services au public, 17 rue des Grenets - 28210 Nogent le Roi, aux heures d'ouverture du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00.

Le public pourra, s'il le souhaite, transmettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)

Le Président et les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public en mairies :

- de **Nogent le Roi**, le lundi 18 novembre de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 12 décembre de 14h00 à 17h00
- et le mardi 17 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Faverolles**, le samedi 23 novembre de 9h00 à 12h00
- et le mercredi 27 novembre de 9h00 à 12h00,
- de **Saint Laurent la Gâtine**, le mardi 3 décembre de 15h30 à 18h30
- et le samedi 14 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Croisilles**, le lundi 9 décembre de 15h00 à 18h00
- et de **Néron**, le vendredi 6 décembre de 15h30 à 18h30.

La commission d'enquête remettra dans les 30 jours après l'expiration du délai de l'enquête, un rapport circonstancié relatant le déroulement de cette enquête et examinant les observations recueillies ainsi que ses conclusions au Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France.

A l'issue de l'enquête publique, les projets de P.L.U.I. et de P.D.A., éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera soumis au Conseil Communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France pour approbation. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête durant un an au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France (C.C.P.E.I.F.).

Toute information pourra être demandée auprès du service d'urbanisme de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île de France au numéro : 02 37 83 49 33.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'enquête.

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : CF61135, N°146906 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

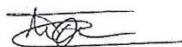
**L'Echo de Brou**

Edition : L'Echo de Brou 28

Date de parution : 20/11/2019

Fait le 22 Octobre 2019

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

Centre France Publicité est habilité à attester des parutions prévues dans le journal précité.

Centre France Publicité s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr).

Centre France Publicité, Service annonces légales, 45, rue du Clos Four – BP 90124  
63020 Clermont-Ferrand Cedex 2 – RCS Clermont-Ferrand B 329 337 984  
SA au capital de 40.000 €. E-mail: [annoncesofficielles@centrefrance.com](mailto:annoncesofficielles@centrefrance.com)

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE DE FRANCE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Quatre Vallées

Établissement du Périmètre Délimité des Abords de la Croix sur la commune de Croisilles

Par arrêté n° 2019\_063, en date du 21 octobre 2019, le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France a prescrit une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du P.L.U.I. des Quatre Vallées et le projet d'établissement du P.D.A. de la Croix sur la commune de Croisilles.

Afin de conduire l'enquête publique, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs. Roland LESSMEISTER en qualité de Président et Pierre BILLOTEY et Martin LEDDET en qualité de membres.

L'enquête publique durera 32 jours du **lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00**.

Durant toute la période de l'enquête, les dossiers présentés au public, accompagnés de registres d'observations, seront consultables par le public en mairies de Nogent le Roi, Croisilles, Faverolles, Néron et Saint Laurent la Gâtine.

Chacun pourra déposer éventuellement ses observations sur les registres d'observations, aux jours et horaires d'ouvertures habituelles de ces organismes. Le public pourra également adresser ses observations par écrit au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le P.L.U.I. des Quatre Vallées et le P.D.A. de la Croix de Croisilles, Mairie de Nogent-le-Roi, 1 rue Porte Chartraine- 28210 Nogent le Roi.

Les dossiers des projets seront consultables et téléchargeables en version numérique, durant toute la période de l'enquête, sur le site internet de la CCPEIF : <https://www.porteseuréliennesidf.fr/>.

Afin que le public puisse consulter le dossier numérique de l'enquête, un ordinateur sera mis à sa disposition à la Maison des services au public, 17 rue des Grenets - 28210 Nogent le Roi, aux heures d'ouverture du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00.

Le public pourra, s'il le souhaite, transmettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [plui4vallees@gmail.com](mailto:plui4vallees@gmail.com)

Le Président et les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public en mairies :

- de **Nogent le Roi**, le lundi 18 novembre de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 12 décembre de 14h00 à 17h00
- et le mardi 17 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Faverolles**, le samedi 23 novembre de 9h00 à 12h00
- et le mercredi 27 novembre de 9h00 à 12h00,
- de **Saint Laurent la Gâtine**, le mardi 3 décembre de 15h30 à 18h30
- et le samedi 14 décembre de 9h00 à 12h00,
- de **Croisilles**, le lundi 9 décembre de 15h00 à 18h00
- et de **Néron**, le vendredi 6 décembre de 15h30 à 18h30.

La commission d'enquête remettra dans les 30 jours après l'expiration du délai de l'enquête, un rapport circonstancié relatant le déroulement de cette enquête et examinant les observations recueillies ainsi que ses conclusions au Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France.

A l'issue de l'enquête publique, les projets de P.L.U.I. et de P.D.A., éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera soumis au Conseil Communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France pour approbation. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête durant un an au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France (C.C.P.E.I.F.).

Toute information pourra être demandée auprès du service d'urbanisme de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île de France au numéro : 02 37 83 49 33.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'enquête.

### 1<sup>ère</sup> page site web CCPEIDF



RECHERCHE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES | ENFANCE ET JEUNESSE | **ECONOMIE** | CULTURE / TOURISME | ENVIRONNEMENT | SERVICES | AMÉNAGEMENT / PROJETS | CONTACT

### ACCÈS DIRECTS



### ACTUALITÉS

VOIR TOUTES NOS ACTUALITÉS



### 2<sup>ème</sup> page



RECHERCHE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES | ENFANCE ET JEUNESSE | ECONOMIE | CULTURE / TOURISME | ENVIRONNEMENT | SERVICES | **AMÉNAGEMENT / PROJETS** | CONTACT

ACCUEIL > ACTUALITÉS > PLUI DES QUATRE VALLÉES

### PLUI DES QUATRE VALLÉES

31/10/2019

Le P.L.U.i des Quatre Vallées, :

- il sera procédé à une enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Quatre Vallées et du périmètre délimité des abords de la Croix de la commune de Croisilles.

- date de l'enquête : du lundi 18 novembre 2019, à 9 h jusqu'au jeudi 19 décembre 2019, à 12 h - soit une durée de 32 jours.

Pour de plus amples informations : sur le site des Portes Euréliennes, onglet (en haut) **Aménagement/Projets**, puis rubrique PLUi 4 Vallées.





**AMÉNAGEMENT/  
PROJETS**

**AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

SCOT

- *Qu'est-ce que le schéma de cohérence territoriale ?*
- *Le Scot en vigueur*
- *La révision du Scot en cours*
- *La concertation*
- *SCOT : Arrêt du projet*

PLU

- *PLU Val Drouette*
- *PLU 4 Vallées* ←
- *PLU approuvé*

**DÉPLOIEMENT DU NUMÉRIQUE**

## Procès-verbal des observations remis au porteur de projet

Roland LESSMEISTER, Commissaire Enquêteur  
Président de la Commission d'Enquête  
Pierre BILLOTEY, Commissaire Enquêteur  
Membre  
Martin LEDDET, Commissaire Enquêteur  
Membre

Désignés par le Tribunal administratif d'Orléans  
Sous le numéro E19000146/45 du 11/09/2019

Monsieur Stéphane LEMOINE  
Président de la Communauté de Communes  
des Portes Euréliennes d'Ile de France

Parçay-Meslay, le 27 décembre 2019

Objet : Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
des 4 Vallées, Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France.

<b>PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS</b>
---------------------------------------

Monsieur le Président,

Par arrêté n° 2019-63 en date du 21 octobre 2019, vous avez prescrit l'enquête publique citée en objet.

Cette enquête s'est déroulée durant 32 jours, du lundi 18 novembre à 9h00 au jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2019 à 12h00. Les mesures de publicité prévues par la loi ont été correctement réalisées.

Des dossiers relatifs au projet du nouveau Plan Local d'Urbanisme, ont été déposés dans les 5 communes suivantes : CROISILLES, FAVEROLLES, NERON, NOGENT LE ROI et SAINT LAURENT LA GATINE et mis à disposition du public aux jours et heures d'ouvertures de leurs Mairies. Toutes les personnes intéressées pouvaient également consulter le dossier dématérialisé sur le site internet de la Communauté de Communes.

Chaque citoyen a pu sans restriction, déposer ses observations sur les registres accompagnant les dossiers du projet, écrire à la Commission d'Enquête ou déposer des documents à son attention. Le public a pu également déposer ses observations par voie électronique sur l'adresse dédiée à cet effet.

Les Commissaires enquêteurs se sont tenus à la disposition du public au cours de 9 permanences durant lesquelles 61 visiteurs se sont présentés.

96 observations, dont certaines collectives, ont été enregistrées par nos soins :

- 61 inscrites sur les registres ou remises directement au Commissaire enquêteur,
- 10 déposées en dehors des permanences,
- 25 reçues par courrier postal ou déposées sur l'adresse courriel dédiée.

J'ai personnellement clôturé l'enquête le jeudi 19 décembre 2019.

Les registres d'observations nous ont été remis en main propre par les maires des communes dépositaires de ces registres, le jour même en Mairie de Nogent le Roi.

La réglementation (article R 123-18 du Code de l'Environnement) prévoit la remise d'un procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête au responsable de projet, dans les huit jours suivant la fermeture de l'enquête et dès la réception des registres d'observations.

A compter de la remise de ce document, le responsable de projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations à la Commission d'Enquête.

Compte tenu de la nature des observations, particulièrement orientées sur des questions personnelles (avenir du parcellaire – droit de propriété – perte de constructibilité), il est apparu à la commission la nécessité de vous transmettre ces observations en l'état et de ne pas les synthétiser.

Afin d'apporter tout l'éclairage nécessaire à la conclusion de cette enquête, je vous demande donc de bien vouloir répondre ou commenter chacune des observations ou groupe d'observations dont le thème est identique.

Pour terminer, je vous informe que le présent procès-verbal ainsi que vos réponses, seront annexés au rapport d'enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Pour la Commission d'Enquête

Roland LESSMEISTER  
Président de la Commission d'Enquête



**PJ :**

- 1 copie de l'ensemble des observations et documents joints
- 1 tableau de répartition des réponses à fournir par communes
- 1 relevé numérique des observations enregistrées au cours de l'enquête

*Reçu en main propre le 27/12/2019 par Pierre Bilein, vice Président*



## Mémoire du porteur de projet en réponse au procès-verbal des observations

**De :** [Violaine Michel](#)  
**A :** [Roland LESSMEISTER](#)  
**Objet :** PLUi Quatre Vallées - Analyse de observations Enquête publique  
**Date :** jeudi 9 janvier 2020 13:08:39  
**Pièces jointes :** image001.png  
07 Analyse des observations recueillies lors de l'EP.XLSX

---

Bonjour

Comme convenu, voici le document Excel reprenant chaque observations obtenues dans le cadre de l'enquête publique du PLUi 4 V ainsi qu'une 1<sup>ère</sup> analyse faite par l'ensemble des communes.

Ces analyses sont le reflet du travail réalisé avec les élus communaux et les services de l'État tout au long de la démarche du PLUi, mais aussi le résultat des arbitrages pris ces deux derniers jours lors des permanences et du COPIL.

Ce document devrait vous permettre de finaliser l'écriture de votre rapport.

Vous en souhaitant une bonne réception

Cordialement

**Violaine MICHEL**



6 place Aristide Briand 28 230 Épernon

Tél : 02 37 83 49 33

Mail : [violaine.michel@porteseureliennesidf.fr](mailto:violaine.michel@porteseureliennesidf.fr)

*Les élus et les services  
vous souhaitent  
une belle et heureuse année*



NUMERO DE PROJET	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECOUPERTION	METHODE DE RECOUPERTION		SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée		
14	SIMONET	V			V	24/11/2019	V		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 74	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 74
50	BREANT	V			V	10/12/2019	V		<p>&gt; Pourquoi privilégier les petites parcelles avec des coefficients de pleine terre plus bas ?</p> <p>&gt; Pourquoi ne pas ajouter un coefficient d'emprise au sol ?</p> <p>&gt; Qu'en est-il des ouvertures par rapport aux limites ?</p> <p>&gt; En UB, un coefficient d'emprise serait bénéfique</p> <p>&gt; Pour les extensions, la limite de 100m<sup>2</sup> est-elle inclus dans les 200m<sup>2</sup> ?</p> <p>&gt; Les toitures terrasses, 10% de la surface au sol. Mais est-ce que c'est pour tous les toits plats ou juste ceux accessibles ?</p> <p>&gt; On ne parle pas des toits plats végétalisés traités dans le Grenelle de l'Environnement</p> <p>&gt; Qu'en est-il d'une construction démolie et reconstruite ?</p>	<p>&gt; L'idée est en effet de mobiliser le foncier en cœur de ville tout en imposant des règles architecturales et une implantation identique à ce qui est. Les grandes parcelles ne sont plus privilégiées ;</p> <p>&gt; Les communes ne souhaitent pas ajouter de règles supplémentaires concernant la constructibilité. La bande de constructibilité, le coefficient de pleine-terre, et l'emprise maximale au sol remplissent les objectifs visés pour la poursuite du bon développement de leurs territoires communaux ;</p> <p>&gt; Concernant les ouvertures, le Code Civil s'applique pour les vis-à-vis ;</p> <p>&gt; Le texte stipule "au total" mais une précision peut être apportée dans le règlement ;</p> <p>&gt; Les élus ne souhaitent pas différencier les toitures accessibles de celles qui ne le sont pas. Toutefois, les toitures-terrasses seront permises dans la limite de 20% de l'emprise au sol après arbitrage.</p> <p>&gt; Le Grenelle s'applique de fait, au-delà du PLUi.</p> <p>&gt; Si c'est une reconstruction après sinistre avec droit acquis, la reconstruction est bien sûr possible.</p>

74	SIMONET	V		V	18/12/2019				<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Le nouveau règlement laisse plus de place aux élus pour s'investir dans l'instruction du droit des sols. Le terme de "contexte" n'est pas assez utilisé</li> <li>&gt; Pas assez de préservation du patrimoine</li> <li>&gt; Les bandes de constructibilité devraient être revues</li> <li>&gt; L'utilité des zones Nj pourrait être plus soulignée dans le cadre des objectifs poursuivis par la règle</li> <li>&gt; Des termes devraient être repensés</li> <li>&gt; la hauteur de 7m n'est pas cohérente <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Recul de 4m</li> </ul> </li> <li>&gt; Remplacer socle naturel par terrain naturel</li> <li>&gt; Questions de terminologie à reprendre</li> <li>&gt; Les toitures terrasses devraient être moins restreintes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; L'écriture du règlement reflète la réflexion de règles édictées pour répondre en soi à un contexte avec des préconisations reflétant le milieu environnant. Les instructeurs ont la main sur les permis. L'introduction cite d'ailleurs cette nécessité d'harmonie à tout les niveaux en lien avec des formes et implantation identique à l'existant pour préserver la continuité. La proposition de rédaction à ajouter en chapeau est toutefois intéressante et pourra être ajustée</li> <li>&gt; Une liste est ajoutée à la suite des avis PPA en lien avec les identifications déjà faites à l'arrêt et présentes au règlement graphique. Cet inventaire a été réalisé avec les communes et en lien avec des prescriptions générales associées.</li> <li>&gt; Ces bandes sont le reflet d'une réalité et d'un choix commun. Cela reflète la profondeur utilisée pour les constructions existantes et l'idée est de ne pas créer un recul supplémentaire ni des drapeaux là où le PADD souhaite les cadrer au mieux. Ces choix ont été travaillés, éclairés, et acquis en accord avec les services de l'Etat</li> <li>&gt; Le détail peut être ajouté mais cela relève surtout de la justification. Le règlement écrit pourra être plus précis.</li> <li>&gt; Certains termes vont être ajustés au regard des propositions pour plus de clarté et une plus grande stabilité</li> <li>&gt; Les communes ont choisi d'ajuster en effet cette spécificité en fonction de leurs réalités communales. En UA1, Lormaye souhaite se limiter à R+1+C (7m) et Nogent-le-Roi à R+2+C (9m)</li> <li>&gt; L'arrêté souligne que ces 4m sont nécessaires uniquement pour dégager la voie. Ce n'est pas un stationnement. Ces 4m seront maintenus.</li> <li>&gt; Certains remplacements de termes sont proposés et seront retenus. <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Les toitures-terrasses vont être moins restreintes</li> </ul> </li> </ul>
76	LENFANT	V		V	18/12/2019				<p style="text-align: center;">Cet ajustement sera réalisé pour plus de clarté</p>	
91	JOUVELIN	V		V	19/12/2019				<p>Les constructions, et d'autant plus à Croisilles, se situent dans les 25 premiers mètres et sont même accolés à la voie. Il est question de poursuivre cette cohérence. Les élus ont de nouveaux validés ces dispositions.</p>	

N°PROUDERON	CONTRIBUEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECEPTION	METHODE DE RECEPTION			SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courrier		
45	DESCHAMPS	✓		✓		10/12/2019	✓			Certains des terrains étaient constructibles au POS et sont en zone N au PLUI alors que d'autres maisons sont plus à l'extérieur	Le PLUI ne reprend pas la constructibilité du POS mais applique une méthodologie en lien avec les réglementations en vigueur. Ces parcelles sont isolées, en dehors de l'enveloppe urbaine et donc non éligible à la zone urbaine. Cela n'empêche pas à l'habitation en place d'évoluer normalement, avec les mêmes droits d'extension et d'annexe que toute autre habitation de la zone urbaine.
62	PERNA	✓		✓		15/12/2019	✓			Les parcelles 1601-1561-1562 entièrement constructibles à l'achat se retrouveraient 1/3 en zone jardin au PLUI. Le cabinet a assuré qu'il serait possible de construire 2 maisons par parcelles avec extensions sur les zones Nj. Volonté de réduire la zone jardin pour permettre le projet du propriétaire ?	L'application de la méthodologie est ici très ajustée pour être le plus permissif possible. Il n'est pas possible de réduire davantage la zone Nj. De plus, la réglementation de la zone UC a toujours permis la constructibilité de ces parcelles sur une profondeur de 30m (les parcelles faisant plus de 1000 m²). Réduire la zone Nj ne permettra pas davantage de constructibilité, considérant les règles de la zone.
75	WEYMEEELS		✓		✓	18/12/2019	✓			> Il y a des restriction de zonage importante par rapport au POS. > Le hameau de Ruffin est en N alors qu'au POS on était en UA. Pourquoi ?	> Les législations et leurs applications ayant changé depuis le POS, les zones à construire sont en effet plus restreintes et certains secteurs ne sont plus éligibles à la zone urbaine. > Le hameau de Ruffin ne correspond pas aux critères d'éligibilité de la zone urbaine tel qu'établi et explicités dans le rapport de justification. Pour rappel, ces critères ont été définis conjointement entre les communes, les services de l'Etat et le BE
83	THIERCELIN	✓		✓		18/12/2019	✓			Demande que le classement EBC soit supprimé puisqu'il existe un PSG sur la parcelle.	La question des EBC a été rediscuté avec les communes et elles souhaitent toutes les conserver pour différentes raisons. Ici, et pour rappel, tous les EBC présents sur le territoire intercommunal sont d'ores et déjà existants dans les documents d'urbanisme précédents et en vigueur. Aucun EBC n'a été ajouté dans le PLUI. Les parcelles soumises à un PSG forestière ont donc évolué avec un EBC sur leurs terres et cela empêche aucunement l'exploitation et la bonne gestion.
96	GICQUEAU	✓		✓		18/12/2019		✓		La moitié de la parcelle 1667 devient partiellement inconstructible au PLUI donc demande de ne pas imposer les 25m de bande de constructibilité et d'agrandir la zone U de 10m de profondeur sur la parcelle	La bande des 25m est appliquée partout de manière homogène et indifférenciée selon une méthodologie établie conjointement et en lien avec l'évolution législative avec les services de l'Etat et les communes. Cela permet d'encadrer une évolution du tissu urbain cohérent vis-à-vis du reste de la zone UA. La remise en question de la bande de constructibilité n'est pas souhaitée parce que la construction de fond de parcelle n'est pas souhaitée. De plus, aucune habitation en fond de parcelle ne justifie un prolongement de la zone U.

N°PROF	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RELEVATION	METHODE DE RELEVATION			SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Persone physique	Persone morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courrier		
4	GUERINOT	V		V		19/11/2019		V		Parcelles B2707-B2709-B2710-B2712 aujourd'hui constructibles ne le sont plus dans le PLUi. Le terrain est plus haut que la route et a encore d'ancienne fondation d'une vieille maison.	Dans le PLUi, il y a en effet une discontinuité de l'urbanisation donc ces parcelles ne sont plus éligibles à la zone urbaine puisque non bâties (si il y a d'ancienne fondation, il n'y a en tout cas aucune habitation déclarée, ni toit, ni mur) et ne représentant pas des dents creuses non plus. Cela ne concerne pas le PPRI ni la hauteur des terrains.
17	GANCEL	V		V		24/11/2019			V	Demande de maintien en zone U de la parcelle ZB26. Permis de construire en date 18/06/2019. Prorogation CUa le 29/01/2018. Parcelle constructible au PLU actuel. Demandé supprimer la mare du classement puisque le projet souhaite la détruire.	Le caractère constructible actuel n'octroie pas le droit à de la constructibilité dans le PLUi. De même pour le paiement des charges de successions puisque les droits ne sont pas éternels. La présence d'un CU ne donne pas de droit acquis non plus. Toutefois, le PC ayant été accordé, la parcelle ZK26 se trouve effectivement incluse dans l'enveloppe urbaine et elle peut donc être intégrée à la zone UB. Le PC ayant été accordé en considérant le comblement de la mare, et la mare n'ayant pas été préservée préalablement, le maintien de la prescription n'a plus lieu d'être.
18	PITEL	V		V		24/11/2019			V	Parcelles 2412-2413 sont en zone Nj au PLUi arrêté et le souhait est de les laisser en zone constructible.	La profondeur des parcelles étant trop importante, les fonds sont effectivement en Nj afin de permettre la création d'annexes jusqu'à 20m². Le passage en zone urbaine n'est pas envisageable ici sur l'intégralité de la profondeur considérant la méthodologie appliquée de manière objective.
36	GANCEL	V		V		05/12/2019			V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17
51	THELLIER CANGEMI	V		V		11/12/2019		V		Parcelle A582, volonté de créer un garage de 135 m². Impossible puisque la réglementation de la zone est de limiter les annexes à 50m². Je m'étonne que le PLUi n'autorise pas les toiture terrasse végétalisées. Demande de retirer la restriction sur les annexes et extensions et laisser uniquement les 10% de l'unité foncière.	La constructibilité concernant les annexes et extensions a été ajustée au maximum pour être le plus permissif possible au regard des demandes de la DDT et ceci d'autant plus pour le domaine de Mormoulin-La Croix de Pierre où des règles strictes s'appliquent pour cadrer une évolution raisonnée du site. Il est normal que les restrictions soient plus importantes sur ce secteur qu'il se retrouver en N s'il n'avait pas fait l'objet d'un STECAL. La CDPENAF autorise ce classement pour un maintien de ces grandes parcelles qui ne doivent plus ou très peu être déboisées. Cela ne dévalorise pas mais encadre. Le PLUi n'interdit pas les toitures végétalisées donc la réglementation générale s'applique.
54	GANCEL	V		V		13/12/2019			V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17
55	GANCEL	V		V		13/12/2019			V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17
57	JOUVELIN	V		V		13/12/2019		V		Au lieu-dit Les Bois de Gilles Fosses, terres cultivées placées en zone A au PLUi arrêté et il devient impossible de continuer ces cultures. Favorables au retour d'un projet d'urbanisation concerté et contre l'interdiction de construire au-delà des 30m de la voie publique	Ces terres ne sont pas éligibles à la zone urbaine donc les règles de la zone agricole s'appliquent
58	LAHAYE	V		V		13/12/2019			V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57
59	MOREL	V		V		13/12/2019			V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57
65	THELLIER CANGEMI	V		V		15/12/2019		V		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51
81	THELLIER CANGEMI	V		V		18/12/2019		V		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51
93	HUVEAU	V		V		18/12/2019			V	La parcelle D477 est en UB au PLU en vigueur et est projeté en agricole au PLUi. La parcelle ZB26 a un PC accordé. Demande que la parcelle D477 reste constructible.	La parcelle D477 n'a aucun permis de construire, il n'y a aucun bâti présent et la discontinuité de l'urbanisation est effective. Ainsi, il ne s'agit pas d'une dent creuse et cette parcelle n'est pas éligible à la zone urbaine

N°	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE L'OBSERVATION	METHODE D'OBSERVATION			SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courrier		
43	BRUN	✓		✓		09/12/2019		✓		Parcelles AD37 et AD38 constructibles au POS et volonté de les bâtir aujourd'hui alors qu'elles sont classées en A au PLUI arrêté et reliées aux réseaux. Pourquoi perdre des terrains constructibles ? Il faut utiliser toutes les dents creuses. Ces parcelles ne sont pas adéquates pour de l'agriculture. Ces parcelles sont classées U depuis des années	Les droits à construire ne sont pas acquis à vie mais suivent l'évolution des législations. Le fait que les parcelles soient constructibles depuis 40 ans n'impose pas leur maintien de classement. En entrée de ville, ces parcelles sont hors de l'enveloppe urbaine et donc inéligibles à la zone urbaine. Ces parcelles ne sont pas en dent creuse mais en extension et ces extensions sont limitées au regard des besoins.
53	COCHE	✓		✓		13/12/2019		✓		Parcelle AC0141 classée en EBC alors que les arbres ne sont pas de qualité. Ancienement bâtie, elle devrait être constructible au même titre que la parcelle AC0140. Parcelle AC0157 est considérée V2 au PPRI alors que ce n'est certainement pas inondable.	Les classements en EBC sont des choix pour protéger des boisés existants ou pour permettre la protection de futurs ensembles boisés. Cela ne traduit pas forcément un ensemble boisé exceptionnel au jour prescrit. Les EBC communaux sont ceux pré existants au POS et la volonté communale est de les conserver. La parcelle AC0140 est en dent creuse, alors que la parcelle AC0141 est hors enveloppe urbaine et en retrait donc non éligible à la zone urbaine. La zone de PPRI est celle des services de l'Etat et ne peut pas être remise en cause puisque cela correspond à des études actées indépendamment du PLUI.
56	TEMPETE	✓		✓		13/12/2019		✓		> Etonné de ne pas voir de zonage autour de la carrière. > Regret de ne pas voir de protection particulière autour de l'abbaye. > Deux cônes de vue auraient pu être ajoutés. > Surpris de voir des zones A sur des terrains anciennement constructibles. > Le domaine d'Heliot et de Rutz sont en A et ne devraient pas. > Partiellement en zone Nj pour certaines parcelles de la rue de la Ribordière > STECAL des Clefs de Milton avec imperméabilisation en zone Natura 2000 de 200m <sup>2</sup> max. Zone verte au PPRI. Le moulin est identifié comme à préserver alors qu'il a été modifié. Il est question d'une étude listant les travaux pour lutter contre les inondations. Etude ZH n'a pas été faite sur la partie Lormaye. Qu'en est-il ? Quels ajustements ?	> La carrière n'est plus en activité et le déroulement du travail avec les services de l'Etat a établi qu'un zonage spécifique n'avait pas lieu d'être ici > L'abbaye connaît déjà une protection hors PLUI mais la question est étudiée actuellement afin d'ajouter une prescription supplémentaire avant approbation > L'apposition de cônes de vue répond à un choix communal de préservation. D'autres cônes n'ont pas été jugés nécessaires. > Ces zones ne sont pas éligibles en U puisqu'il y a discontinuité de l'urbanisation. Cela n'empêche pas aux constructions d'évoluer au même titre que toute autre en zone A. > Les domaines sont classés en A pour pouvoir évoluer mais ne peuvent pas être pastillés en U > Les zones Nj permettent d'assouplir la méthodologie d'enveloppe urbaine pour permettre 20m <sup>2</sup> d'annexe là où la méthodologie appliquée conjointement avec les services de l'Etat interdirait toute construction. La zone PPRI ne fait qu'appuyer en ce sens la limitation de la constructibilité pour éviter les constructions en drapage. > Le STECAL ne prévoit aucune construction en dur mais permet uniquement de l'habitat léger démontable et l'aménagement interne des bâtiments existants. La prescription de préservation du moulin a été levée puisqu'effectivement, un incendie a eu lieu en 2015 et donc il serait impossible d'imposer un maintien du caractère original. Les règles du PPRI s'applique toujours en plus de celles édictées dans le PLUI. Une évaluation environnementale a détaillé la prise en compte de la zone Natura et du PPRI et les compensations prises (à retrouver dans le rapport de justifications). L'étude zone humide n'est pas nécessaire ici puisque la faible imperméabilisation permise n'a pas d'impact sur la mesure de compensation et parce qu'aucune construction en bâti dur n'est permise. La constructibilité effective est nulle. Il est fait mention d'une étude listant des travaux à réaliser qui ne sont pas connus des services. Pour rappel, ce site a été étudié dans ces conditions par la CDPENAF et accepté.
92	GUILLO	✓		✓		18/12/2019			✓	Projet de photovoltaïque sur le site de la Sablonnière donc demande de passage en Apv	Le projet de photovoltaïque n'est pas soutenu par la commune et ne connaît pas un encadrement bien défini comme ce peut être le cas pour le projet de Nogent-le-Roi. L'intégration tardive de ce projet au PLUI n'est pas souhaitée mais pourra faire l'objet d'une considération lors d'une révision du PLUI ou bien dans le prochain document. Cela laissera le temps au porteur de projet de monter un dossier concret.

NUMEROUDFOT	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DEREGISTRATION	METHODE DEREGISTRATION			SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courrier		
2	DELISLE	✓		✓		19/11/2019	✓			Impossible d'identifier le terrain visé mais la règle s'applique à tout les terrains de la zone avec les règles édictées.	
46	BUJSSON P.	✓		✓		10/12/2019	✓			Les terrains sont totalement en dehors de l'urbanisation et ne sont pas éligibles à la zone urbaine.	
47	VENARD	✓		✓		10/12/2019	✓			La partie identifiée avec les bâtiments agricoles est en zone A donc son potentiel de division existe mais aucune habitation ne peut y être implantée dans le cadre du PLUJ	
48	LECARON	✓		✓		10/12/2019	✓			Effectivement, la parcelle OA0530 fait bien partie du jardin et est donc classée en Nj	
49	ROUSSEL	✓		✓		10/12/2019	✓			L'arrêt du zonage UB est calqué sur la limite parcellaire et toute insertion supplémentaire serait de l'extension et de la consommation d'espace. Ce n'est pas envisageable ici et les parcelles ne sont pas éligibles à la zone urbaine.	
77	CAGREE BRETON	✓		✓		18/12/2019	✓			Le périmètre a été ajusté suite à une étude de terrain et prescrit par les services de l'Etat. Ce périmètre est fait au regard de cette étude de co-visibilité.	

N°	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE L'OBSERVATION	METHODE DE L'OBSERVATION		RESUME DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée		
5	VIALA	V		V		19/11/2019	V		Est-ce que les maisons frappées d'alignement vont purement et simplement être annulées à l'approbation du PLU ?	Les alignements abrogés sont levés et mises en sommeil donc non applicables bien qu'encore existantes jusqu'à disparition.  > L'étude ZH 3 est faite sur les secteurs projetés à l'urbanisation et ne sont pas obligatoires en zone U mais seulement AU. > Les divisions ne sont pas du fait du PLU > Les secteurs de projets répondent à des enjeux communaux choisis > Les parcelles de cœur de commune citées ne sont pas éligibles à la zone urbaine et n'ont pas été identifiées en projet. Il faut répondre également à des droits à construire limités et des projets établis. > Impossible d'identifier les parcelles 1438-1439-1440 citées (parcelle 67 ?) > Concernant les sources, des dispositions vont être ajoutées au règlement écrit afin d'inciter à la prise en compte des richesses du sol avant tout projet d'urbanisation en alertant sur la présence soupçonnée de sources sur les terrains domaniaux dans la rue des Fontaines. Ces risques potentiels ne sont pas avérés et aucune étude ne les signale. Le PLU compte ainsi alerté pour que soit prise en compte toutes les mesures prévalables. Pour information, concernant le projet sur la parcelle OA0067, une étude pédologique a été menée, une étude faune-flore va être réalisée au printemps et les mesures de limitations des impacts ont été prises dans l'esquisse de projet (sous-sols interdits, rdc surélevé, etc.).
6	Association de la RUE DE LA FONTAINE	V	V	V		22/11/2019	V	V	Il est important de conserver les sources et il faut revoir les classements constructibles et non constructibles en rapport avec ces réalités	> Les parcelles sont en zone agricole donc Inconstructible dans le PLU. Toutefois c'est un secteur de projet donc cadré par des règles de consommation d'espace et ça répond à un besoin spécifique. > La parcelle 1201 est en dehors de l'enveloppe urbaine, non bâtie et donc non éligible à la zone urbaine
7	JACKSON LANG	V		V		24/11/2019	V		> Parcelles OA0089 et OA0099 : volonté d'être entièrement constructible > OA1201 volonté de passer en terre constructible	Les constructions présentes n'ont certainement pas fait l'objet d'un permis de construire et le PLU ne régularisera pas la situation puisque cela ne relève pas de ce document. La question peut se traiter certainement en préfecture. Considérant le zonage, ce secteur n'est pas éligible à la zone urbaine.
8	LEFEBVRE	V		V		24/11/2019	V		Parcelle OA0394-396-397 : demande de raccordement à l'électricité	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8
9	LAPLANCHE	V		V		24/11/2019	V		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8
10	ANGENARD	V		V		24/11/2019	V		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8
11	HERSANT	V		V		24/11/2019	V		Demande de récupérer un document sur la méthodologie de définition de la zone urbaine. Demande que le zonage refaite le PADD, le règlement, la méthode	Il s'agit en fait des parcelles 197-198 en zone Nj, 199 en zone UA, 1143 et 183 en zone A. Les documents de synthèses sont présents et disponibles en mairie tout au long de la démarche.  L'application de la méthodologie sur le site a été le même pour tous avec une approche objective. Il faut se reporter notamment aux objectifs du PADD de non consommation d'espace, de limitation des parcelles drapées sur la méthode citée dans le rapport de justification avec la règle de 25m couplée à la limite cadastrale qui lui s'applique et prévaut, avec un zonage permettant le développement dense de la zone UA. La présence d'une piscine n'a aucune influence, ni même un garage puisqu'il s'agit d'annexes et non d'habitation. La commune a présenté un extrait cadastral actant le fait que les parcelles 199, 197 et 198 ont été fusionnées en une seule parcelle 1464. Ainsi, la règle des 25m s'applique et la zone U va être réajustée en fonction. Les parcelles OA183 et OA1143, fusionnées en une seule 1465 sont effectivement parties intégrantes du jardin et sont donc reclassées en Nj.
12	PIGET	V		V		24/11/2019	V		Secteur Haut Fauchard : l'aménagement du secteur risque de dégrader fortement le boisé en place qui participe à l'intérêt général. Passer par la gauche serait plus intéressant.	Le secteur d'OAP va être reconsidéré afin de préserver entièrement le boisé et passer par la gauche, malgré les réticences de la Chambre d'Agriculture
15	Association de la RUE LA PRESLE	V	V			24/11/2019	V		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82
16	Association de la RUE DE LA FONTAINE	V	V			24/11/2019	V		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 6	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 6
19	HERSANT	V		V		27/11/2019	V		N'a pas pu s'exprimer comme il le souhaitait dans le cadre de l'enquête publique. Les règles encadrant la délimitation des zones urbaines n'est pas claire avec tantôt les 25m, tantôt les limites cadastrales, etc. Demande d'appliquer les 25m partout.	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11-20-33-35 La méthodologie suit les préconisations pour suivre communément entre les prérogatives des services de l'Etat et le travail collectif intercommunal. L'approche objective appliquée est détaillée dans le rapport de justification (pièce 1.2 du PLU). Si des erreurs sporadiques sont constatées, il faut les cibler.
20	HERSANT	V		V		27/11/2019	V		Demande retrouver le permis de construire de la piscine	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11-19-33-35 Pour information, une piscine est une annexe et ne rentre pas en ligne de compte dans le dessin de l'enveloppe urbaine
22	THIERREE F	V		V		27/11/2019	V		Parcelle 1461 en zone agricole mais le propriétaire n'est pas agriculteur donc demande de placement en zone UA idem pour les parcelles C137 et C343	Concernant la parcelle en face de la mairie, nous ne sommes pas en zone A. Les bâtiments sont toujours à usage agricole et n'ont jamais connu de changement de destination officiellement déposé. Le détournement en A est donc nécessaire et préconisé par la Chambre d'Agriculture. Toutefois, le propriétaire souhaitant transformer la partie ancienne du bâtiment en logement, un changement de destination avait bien été apporté à sa demande et sera maintenu. Pour les parcelles C137 et C343, elles sont non éligibles à la zone urbaine puisque non bâties. La méthodologie objective nécessite l'arrêt à la limite cadastrale. Le reste, utilisé à des fins de jardin est donc placé en Nj. La construction présente n'est pas une habitation (cf méthodologie).
23	THIERREE M	V		V		27/11/2019	V		Parcelle 1460 classée en zone A mais est devenue obsolète pour l'agriculture. Projet de construction sur le site donc demande de reclassement en zone UA.	Impossible d'identifier la parcelle mais il doit s'agir de la parcelle 1398. Réponse identique à l'observation 22.

24	LESIEUR	V	V	V	27/11/2019	V	Parcelles A0210 et A0209 devenue en partie ou totalement en NJ alors qu'anciennement constructibles. Demande maintien en UA parce que des box à chevaux s'y trouve.	Parcels A0210 et A0209 devenue en partie ou totalement en NJ alors qu'anciennement constructibles. Demande maintien en UA parce que des box à chevaux s'y trouve.	La parcelle 210 est non éligible puisque non habitée et la 209 est en zone UA jusqu'à la limite établie par la méthodologie objective. Le reste est utilisé à des fins de jardin et est non habité donc Nj.
25	LEGOFF	V	V	V	27/11/2019	V	Propriétaire de la parcelle OA0875 inquiet sur le projet de la parcelle OA0823-OA0787-OA0758 pour des question d'hydrologie	Propriétaire de la parcelle OA0875 inquiet sur le projet de la parcelle OA0823-OA0787-OA0758 pour des question d'hydrologie	Excepté la parcelle 758 en zone naturelle, ces parcelles sont en UB sans projet particulier mais avec un potentiel de division et de constructibilité. Les risques potentiels mais non avérés seront spécifiés dans le règlement écrit pour la rue des fontaines (cf. Obs.6).
26	Association de LA PRESLE PIGET	V	V	V	27/11/2019	V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82
29	DIGEON	V	V	V	27/11/2019	V	Propriétaire de la parcelle 960 et passée en partie inconstructible.	Propriétaire de la parcelle 960 et passée en partie inconstructible.	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12
30	PIGET	V	V	V	28/11/2019	V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	La parcelle 960 est la dernière du village bâti donc c'est la fin de l'urbanisation. Le reste n'est pas éligible à la zone urbaine.
31	HERSANT	V	V	V	30/11/2019	V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11-19-20-33-35	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11-19-20-33-35	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12
33	HERSANT	V	V	V	03/12/2019	V	Parcelle A1464 et A1465 en partie en zone U et demande d'intégrer la totalité de la parcelle A1464 en zone U	Parcelle A1464 et A1465 en partie en zone U et demande d'intégrer la totalité de la parcelle A1464 en zone U	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11-19-20-35 Pour information, l'enveloppe urbaine est un outil de travail qui est affinée par la méthodologie. Ce n'est pas le reflet du zonage.
35	HERSANT	V	V	V	03/12/2019	V	Parcelle A1464 et A1465 en partie en zone U et demande d'intégrer la totalité de la parcelle A1464 en zone U	Parcelle A1464 et A1465 en partie en zone U et demande d'intégrer la totalité de la parcelle A1464 en zone U	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11-19-20-33 Ce n'est pas la parcelle 1464 qui est identifiée dans le courrier mais concernant celle entourée de rouge, la méthodologie stipule bien que lorsque la limite cadastrale englobe le bâti la limite de la zone urbaine s'arrête à cette parcelle. Les autres parcelles faisant partie de l'unité foncière sont considérées comme une zone de jardin et préserver. Dans le sens inverse, il s'agit d'extension au titre de la réglementation. Ici, la fusion cadastrale étant effective, l'ajustement sera opéré en fonction de la méthodologie.
52	THIERREE	V	V	V	12/12/2019	V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22-23	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22-23	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22-23
70	NALEPA	V	V	V	17/12/2019	V	Héritière des parcelles de l'OAP du Haut Fauchard. Les prescriptions générales des OAP ne sont pas respectées. Volonté de modifier le projet de l'OAP	Héritière des parcelles de l'OAP du Haut Fauchard. Les prescriptions générales des OAP ne sont pas respectées. Volonté de modifier le projet de l'OAP	L'OAP ne vient pas à l'encontre de ces mesures mais doit composer avec en recherchant cette qualité citée. Des modifications vont être apportées à l'OAP en fonction du second esquisses proposé ici.
71	Association de LA PRESLE	V	V	V	17/12/2019	V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82
72	POUILLY	V	V	V	18/12/2019	V	> La règle des 25m est acceptable mais celle d'y adjoindre de s'arrêter à la parcelle. > Il n'est pas normal que le hameau de la butte d'Avvergne soit classé en N > Pourquoi laissé les EBC ?	> Ces règles répondent à une méthodologie établit ensemble avec les services de l'Etat et les communes pour répondre aux besoins et législations en vigueur de préservation des terres agricoles. Les communes souhaitent conserver cette méthode, Faverolles y compris. > Le hameau de la butte ne respecte pas les critères d'éligibilité à la zone urbaine tel que définis dans la pièce 1.2 du PLUI > La question des EBC a été validé en commune quant à leur conservation.	> La question des EBC a été validé en commune quant à leur conservation.
73	FRANC MOREAU	V	V	V	18/12/2019	V	Parcelle OA1116, passage prévu en NJ dans le PLUI arrêté.	Parcelle OA1116, passage prévu en NJ dans le PLUI arrêté.	Il s'agit d'une dent creuse ajuster selon la méthodologie sur les 25m et les limites cadastrales voisines.
82	Association de LA PRESLE	V	V	V	18/12/2019	V	> protection d'une zone remarquable de sources du Beauléval ; le projet des portes euréliennes ne figure pas (15 logements) et il a été convenu de déplacer le projet. Demande passer en zone N ce site et trouver un autre site pour les portes euréliennes ; > protection d'une zone boisée : protection du boisement du Haut Fauchard et modification du projet comme demandé par PIGET > reconnaissance d'habitations : per mettre la reconnaissance des habitations > Question de l'ancienne décharge	> Cf Observation 6 : des ajustements au règlement écrits vont être opérés. Le site de projet d'Habitat Eurélien est maintenu. > Concernant le Haut Fauchard, le projet va être repris > la législation ne dépend pas du PLUI > La commune serait favorable à ajouter un habillage surfacique afin d'identifier la présence d'une ancienne décharge	> Cf Observation 6 : des ajustements au règlement écrits vont être opérés. Le site de projet d'Habitat Eurélien est maintenu. > Concernant le Haut Fauchard, le projet va être repris > la législation ne dépend pas du PLUI > La commune serait favorable à ajouter un habillage surfacique afin d'identifier la présence d'une ancienne décharge

NUMERO DU DEPOT		CONTRIBUTEUR		INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE REQUERATION		METHODE DE REQUERATION		SYNTHESE DE L'OBSERVATION		ANALYSE	
Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif	Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courrier						
AUCUNE OBSERVATION ENREGISTREE													

NUMERO D'IDENTIFICATION	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECEPTION	METHODE DE RECOUPEMENT			SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courrier		
1	PHILIPPE	V		V		19/11/2019	V			<p>Demande de passage de la parcelle ZD0057 avec un droit à la construction voire une extension limitée. Il serait possible de déplacer la limite communale pour aider dans la demande.</p>	<p>Ce terrain, en discontinuité, n'a pas lieu d'être classé en constructible puisqu'elle n'est pas éligible à la zone urbaine. Si le bâtiment présent est une habitation, alors les règles de la zone permettant une extension limitée s'applique pour son évolution. Concernant la limite communale, celle présente sur les plans est celle fournie par les services de l'Etat. La limite communale sera réajustée en fonction des données qui pourront nous être fournies par la collectivité.</p>

N°MER DU DEPOT	CONTRIBUEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECOUPLEMENT		METHODE DE RECOUPLEMENT		SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif			Obs. Ecrite	Obs. déposée		
38	MAHOU	V		V		07/12/2019	V			Demande que la parcelle ZL0140 soit séparée dans le sens de la largeur et non de la longueur afin de permettre deux habitations.	Agrandir la surface signifierait considérer de la consommation d'espace supplémentaire. Le projet de l'OAP a été dessiné au fur et à mesure pour répondre aux besoins et projections communales mais aussi aux demandes et ajustements des services de l'Etat. Ce périmètre ne sera pas modifié mais, pour rappel, le propriétaire n'aura pas à entretenir une petite partie de terrain puisqu'il pourra vendre l'unité foncière qu'il souhaite. La pointe, comme les fond de parcelles, pourront être mobilisés à usage de jardin et vendu dans les lots. L'OAP ne fait pas et ne doit pas faire selon les limites parcellaires, mais bien selon l'intérêt du développement logique du territoire en fonction des besoins communaux. C'est un secteur de projet avant toute chose.
39	VIGNERON	V		V		07/12/2019	V			Terrain ZH51 : quel avenir du CU déposé en août 2018 ?	Le STECAL a en effet pour objectif d'intégrer les parcelles ayant un CU afin d'encadrer la finalisation du groupement bâti à titre exceptionnel. Cette parcelle oubliée sera donc ajoutée à la zone Ac et sera contrainte aux mêmes conditions d'évolution que celles stipulées dans le règlement écrit de la zone Ac.
40	BUCHER	V		V		07/12/2019	V			Est-ce que les parcelles A1158 et A1183 sont constructibles ? Apparemment oui en Z0m UB.	Effectivement les parcelles sont entièrement en UB donc constructibles avec les règles applicables dans la zone, soit sur une bande de constructibilité de 25m de la voie et avec un coefficient de pleine-terre de 40% minimum
41	CHARTIER	V		V		07/12/2019	V			Parcelle Z500027 à la sortie de Feucherolles passée en non constructible au PLU, arrêtée. Demande de remise en zone constructible.	La parcelle est en dehors de l'urbanisation du hameau donc n'est plus éligible à la zone urbaine selon les nouvelles réglementation en vigueur. Aucune extension n'est permise.
69	MAHOU	V		V		15/12/2019	V			IDENTIQUE A L'OBSERVATION 38	
84	ROUXEL	V		V		18/12/2019	V			Satisfait du nouveau tracé PLU	Très bien

NUMERO DE PROJET	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECEPTION	METHODE DE RECEPTION			SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courrier		
63	PHILIPPE	V		V		15/12/2019	V			<p>Demande de passage de la parcelle ZD0057 avec un droit à la construction voire une extension limitée. Il serait possible de déplacer la limite communale pour aider dans la demande.</p>	<p>Ce terrain, en discontinuité, n'a pas lieu d'être classé en constructible puisque la méthodologie ne le rend pas éligible à la zone urbaine. De plus, le bâtiment présent n'est pas une habitation. Concernant la limite communale, celle présente sur les plans est celle fournie par les services de l'Etat. Une demande auprès de la collectivité a été transmise afin de mettre à jour cette couche géographique.</p>
64	GALLEPY	V		V		15/12/2019	V			<p>&gt; Les documents n'ont pas toujours été accessibles ni rendus disponibles lors de l'élaboration notamment du règlement; &gt; Afin de permettre le développement de l'agriculture, la parcelle de Mr. Joyeux devrait être en agricole ; &gt; Une parcelle proche de VLB est classée en A à proximité du manoir et va voir venir un projet agricole contesté (il faudrait traiter ce sujet celui de Mr. Joyeux de manière identique) ; &gt; Il y a des préférences qui sont faites concernant les secteurs de projets choisis</p>	<p>&gt; L'information et la consultation a été faite dans les règles édictées lors de la prescription concernant la concertation ; &gt; La parcelle de Mr. Joyeux prend forme autour d'un corridor à préserver. En lien avec les avis émis par les PPA, la zone Ns va disparaître au profit de la zone M. Cela permet de continuer l'activité agricole par du pâturage, comme cela a toujours été le cas. D'autres parcelles plus en amont et en dehors des corridors environnementaux d'importance appartiennent à l'agriculteur, en zone A, et peuvent accueillir de nouveaux bâtiments pour le développement de l'activité. Pour rappel, même si le siège d'exploitation est déclaré &gt; La parcelle est agricole à la demande de la Chambre d'Agriculture puisqu'une exploitation s'y trouve, des restrictions ont été appliquées notamment à travers le cône de vue ; &gt; Les secteurs d'extension reflètent un besoin et sont rares à Nogent-le-Roi, puisque uniquement présents pour le développement économique identifié au SCOT. Aucune extension à vocation d'habitat n'est prévue.</p>
78	NUSSE		V	V		18/12/2019			V	<p>Propriétaire d'Exacoptia et volonté de supprimer la zone Ux pour la remplacer par une extension de la zone UAZ</p>	<p>Les parcelles sont d'ores et déjà en zone UAZ</p>
79	JOYEUX	V		V		18/12/2019	V			<p>&gt; Volonté de bâtir sur la parcelle joignant son siège d'exploitation donc demande de reconsidérer le zonage Ns sur ses parcelles</p>	<p>La zone Ns va disparaître, en lien avec l'avis émis par la DDT, et le fond de vallée sera entièrement en N (tel qu'identifié au PLU en vigueur) afin de rester dans l'objectif du PADD et afin de s'assurer de la préservation des fonds de vallée et corridors écologiques.</p>
80	NUSSE	V		V		18/12/2019			V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	
88	NUSSE	V		V		19/12/2019			V	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	
89	CESSAC	V		V		19/12/2019			V	<p>Parcelles 20-21-40-43-45 identifiées par la SCI les Giroffes pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque. La réglementation locale encourage ce type de projets. Volonté de créer un zonage Apv pour accueillir ce projet.</p>	<p>Tel que proposé par la DDT, un sous-zonage Apv est préconisé pour encadrer ce type de projet et le règlement écrit et les justifications seront ajustés en fonction. Projet appuyé par le SCOT et le PCAET</p>
94	HUVEAU	V		V		18/12/2019			V	<p>&gt; La parcelle ZE75 pose problème parce qu'elle sera encadrée entre la ZE 74 et ZE660p ou un projet est prévu donc demande d'englober cette parcelle &gt; Le projet débordé sur la parcelle 660p</p>	<p>&gt; Le projet ayant obtenu un PA sur ce secteur s'étend en effet sur la parcelle ZE74 et une partie de la parcelle 660. La parcelle ZE0075 n'est pas incluse dans le projet, ne fait pas partie du coup parti et ne se retrouve pas encadrée entre deux zones constructibles puisque le reste de la parcelle 660 demeure en zonage Ap. Un ajustement au zonage a été effectué puisqu'une erreur matérielle a ainsi pu être constatée sur la parcelle 660. Le projet coup parti accordé par un PA se rattache à la même hauteur que la limite ouest de la parcelle ZE75. Cela n'a bien entendu aucun impact sur le nombre de logement prévu par le projet.</p>

NUMERO D'IDENTIFICATION	CONTRIBUTEUR		INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECEPTION	METHODE DE RECEPTION		SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé		Collectif	Obs. Ecrite		
42	PERRIN	✓		✓	09/12/2019		✓	Propriétaire des parcelles B440 avec un corps de ferme (UC) et B439 non bâtie (en Nj). Demande d'intégrer la parcelle B439 en U. De plus les bâtiments agricoles ne le sont plus donc demande en zone U. La règle du compas de 25m autour des bâtiments n'a pas été appliquée.	Les bâtiments sur la parcelle B440 sont bien en U mais la méthodologie stipule bien l'arrêt du zonage à cette limite parcellaire. Le reste (parcelle B0439) fait partie de l'unité foncière mais n'est pas bâtie donc l'extension de la zone U n'est pas permise et le maintien en Nj est privilégié par la méthodologie puisqu'aucune urbanisation n'est prévue ensuite. Pour ce qui est du bâtiment présent sur la parcelle B0440, la commune va vérifier s'il s'agit d'un bâtiment légalement à vocation d'habitat (et dans ce cas le jaune indiquant la vocation agricole disparaîtra) ou bien à usage agricole officiel et dans ce cas un changement de destination sera ajouté.
44	REMY BLANCHARD	✓		✓	09/12/2019		✓	Parcelle B628 et B630 en entrée de l'aumône. Demande de passer une partie en constructible en réponse à un accord passé avec Mr. Le Maire.	Les terrains ne sont pas bâtis ni éligibles à la zone urbaine selon les règles en vigueur. L'ajout en zone U d'une partie de ce terrain n'est pas justifié ni justifiable puisqu'il s'agit d'une extension urbaine. L'accord informel entre les deux parties n'a pas de valeur.
60	LENFANT		✓		15/12/2019		✓	Demande d'accorder la demande de l'observation 44 en réponse à l'accord d'une servitude de passage permise par le propriétaire sur leur terrain propre en 2010.	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 44
66	PERRIN	✓		✓	15/12/2019		✓	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 42	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 42
67	MABEAU	✓		✓	15/12/2019		✓	Volonté de faire passer la parcelle ZA148 en constructible	La parcelle ZA148 ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine puisqu'elle n'est pas bâtie et est en dehors de l'urbanisation. Plus de 110m séparent les deux constructions existantes donc il ne s'agit pas d'une dent creuse.
68	HEUTSCHEL	✓		✓	15/12/2019		✓	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 67	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 67

N° PROJET	CONTRIBUTEUR			INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECUPERATION	METHODE DE RECUPERATION		SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé	Collectif		Obs. Ecrite	Obs. déposée		
28	GION	v		v		27/11/2019	v		<p>Les parcelles A0176 - A0177 et A0178 ne sont plus une exploitation agricole donc cela devrait passer en U au moins pour les parcelles A0176 et A0177. Nous avons eu un certificat d'urbanisme en mai 2018. Nous n'avons pas été mis au courant.</p>	<p>Le CU est expiré et ne donne aucun droit. Les propriétaires devaient se tenir informés donc aucune faute de la part de la commune. La question est de savoir si ces bâtiments sont agricoles ou bien si ce sont des habitations. Après vérification avec la commune, tous les bâtiments sont à usage agricole et n'ont pas connu de changement de destination. Le zonage en A est donc maintenu puisqu'il n'y a pas poursuite de l'urbanisation et il s'agit de bâtiments liés à l'exploitation en A comme demandé par la Chambre d'Agriculture. Une vérification de tous les bâtiments agricoles identifiés par l'habillage surfacique sur la commune a été opérée du même fait.</p>
37	LEFEVRE	v		v		07/12/2019	v		<p>Pourquoi tant de cônes de vue sur la commune? A Chenicourt, une parcelle en zone A au POS est passée en UB alors que les extensions sont interdites. Une construction en zone NC du POS est devenue AP alors que la construction existe. Une prairie n'apparaît pas sur le plan</p>	<p>Les cônes de vue correspondent à des objectifs de préservation du paysage et sont ciblées à des emplacements clés pour s'assurer de conserver le cadre de vie. Concernant la parcelle de la zone UB, elle est certainement bâtie mais il faudrait identifier la parcelle en question. La parcelle de Chenicourt cultivée en prairie a pu être identifiée et reclassée en A (en accord avec les avis PPA émis par la Chambre d'Agriculture)</p>
61	DUVERGER	v		v		15/12/2019	v		<p>Parcelles OA003 et OA0162. De nombreux EBC sont présents mais ne sont pas nécessaires et les zones Ap empêchent les installations de centres équestres alors que ce serait bienvenu</p>	<p>Les zones Ap ont été apposées sporadiquement en réponse à la volonté de préservation du cadre de vie. De nombreuses zones A persistent pour permettre le développement de ce type d'activités. La question des EBC est là pour protéger les espaces boisés ou les encourager et cette volonté de l'encadrer avec un EBC a été de nouveau défendue par la commune.</p>
87	GION	v		v		19/12/2019		v	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 28	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 28

N°	CONTRIBUTEUR		INTERET DE L'OBSERVATION		DATE DE RECEPTION	METHODE DE RECEPTION			SYNTHESE L'OBSERVATION	ANALYSE
	Nom	Personne physique	Personne morale	Privé		Collectif	Obs. Ecrite	Obs. déposée		
3	BOURBON & ROBERT	✓		✓		19/11/2019	✓			Effectivement, la parcelle OA0447 étant bâtie avec une habitation déclarées suite à un changement de destination validée, elle doit être incluse en zone UA. Le zonage a été modifié.
13	TILLAUD	✓		✓		24/11/2019	✓			Pour les parcelles OA0170 et OA0448, les parcelles sont longues et donc la méthode de délimitation de la zone urbaine établie avec la DDT nous restreint aux 25m des bâtiments. Le pastillage A ne serait pas raisonné puisque la zone Ap a été justifiée afin de préserver les visions lointaines et donc les nouvelles constructions en lisière du groupement bâti, quelque soit le type de construction projeté. La zone Ap a été établie en accord avec les services de l'Etat et notamment la Chambre d'Agriculture.
21	BRANCON	✓		✓		27/11/2019	✓			La limite de parcelle est simplement une erreur d'affichage liée à l'habillage qui sera rectifiée pour l'approbation. Toutefois, pour ce qui est de la zone constructible, l'enveloppe urbaine n'inclut pas la parcelle OB840 puisque la route vient créer une discontinuité et la limite des 50m est dépassée comme l'explique la méthodologie appliquée. Toutefois et pour rappel, cela n'empêche pas à l'habitation existante de pouvoir continuer à vivre en créant des extensions et annexes, au même titre que toute habitation quelle que soit sa zone.
27	POTTIER	✓		✓		27/11/2019	✓			La méthodologie explique bien que l'on s'arrête aux limites parcellaires des zones habitées construites donc la parcelle OB0028 est entièrement éligible ici. L'orthophoto démontre bien que le reste des parcelles OB0027, ZE0077 et OB0835 font partie du jardin de la maison donc NJ soit du N Jardin. Ce secteur n'est pas éligible à la zone U puisque non bâti.
32	BUISSON Y.	✓		✓		28/11/2019		✓		L'enveloppe urbaine inclut entièrement les parcelles OC0557 et ZK0053 mais s'arrête à la limite parcellaire. Les autres parcelles au sud ne sont plus dans l'enveloppe, ne sont pas éligibles à la zone U et correspondent à de l'extension. Effectivement, il faut restreindre les futures constructions à ces parcelles identifiées.
34	AMELINE	✓		✓		30/11/2019		✓		Oui, légèrement puisque l'approbation est prévue en février-mars 2020 et non en décembre 2019.
85	BERRY	✓		✓		18/12/2019	✓			Après vérification au niveau communal, le bâtiment est à usage agricole et n'est pas une habitation. Le tracé de la zone A n'est pas arbitraire mais s'aligne sur les limites parcellaires des parcelles ZK0174 et ZK0177 tel qu'édifié dans la méthodologie objective appliquée partout. Au-delà, nous n'avons pas poursuivi de l'urbanisation donc la zone urbaine n'est pas possible.
86	CAILLEAU	✓		✓		18/12/2019	✓			Cette parcelle n'est pas bâtie et ne figure donc pas dans l'enveloppe urbaine constructible. Le classement en U n'est pas possible puisqu'il s'agit d'une extension urbaine. La parcelle n'est pas éligible.
90	TILLAUX	✓		✓		19/12/2019		✓		IDENTIQUE A L'OBSERVATION 13
95	bories	✓		✓		19/12/2019		✓		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Le terrain est en effet un remblai connu, d'où une zone réservée à la végétalisation et non à la densification ou la construction. Les distances vis-à-vis du talus sont d'office demandées.</li> <li>&gt; L'espace paysagé est avant tout végétalisé et traité comme tel avec une protection linéaire sur les secteurs concernés.</li> <li>&gt; Les implantations ne sont pas obligatoires dans une OAP mais ce secteur est soumis à opération d'ensemble et chacun pourra donner son avis à ce moment d'aménagement prévus</li> <li>&gt; La densité demandé impose un nombre de constructions associé à une superficie, soit des parcelles suffisamment grandes pour l'assainissement non collectif. Le règlement insiste également sur ce point, préalable aux constructions et comme rappelé par le contributeur.</li> </ul>

## Analyse numérique des observations

Numéro du dépôt	Date de récupération par la Commission d'Enquête	Période et lieu du dépôt										Contributeur		Type et intérêt de l'observation					Groupement des réponses							
		Répartition des commissaires enquêteurs																								
		R. LESSMEISTER 1 18/11/19 9-12	M. LDDET 5 23/11/19 9-12	P. BILLOTEY M 27/11/19 9-12	R. LESSMEISTER 4/12/19 15.30-18.30	M. LEDET V 6/12/19 15.30-18.30	M. LEDET 1 9/12/19 15-18	R. LESSMEISTER 1 12/12/19 14-17	P. BILLOTEY 5 14/12/19 9-12	P. BILLOTEY 17/12/19 9-12	Hors permanence NOGENT LE ROI	Hors permanence FAVEROLLES	Hors permanence ST LAURENT LA GATINE	Hors permanence CROISILLES	Hors permanence NERON	Adresse courriel et courrier postal	Nom	Pers. Privée		Pers. Morale Publiq. Priv. Asso.	Obs. Ecrite	Obs. déposée	Courriel postal ou courriel	Intérêt personnel, privé ou professionnel	Collectif	
1	19/11/19	1																	1							Obs 1 - 63 réponse commune
2	19/11/19	1																	1							
3	19/11/19	1																		1						
4	19/11/19	1																		1						
5	19/11/19																			1						
6	22/11/19																			1						Obs 6 - 16 réponse commune
7	24/11/19																			1						
8	24/11/19																			1						Obs 8 - 9 - 10 réponse commune
9	24/11/19																			1						Obs 8 - 9 - 10 réponse commune
10	24/11/19																			1						Obs 8 - 9 - 10 réponse commune
11	24/11/19																			1						Obs 11 - 19 - 20 33 - 35 réponse commune
12	24/11/19																			1						Obs 12 - 29 - 31 - 70 réponse commune
13	24/11/19																			1						Obs 13 - 90 réponse commune
14	24/11/19																			1						Obs 14 - 74 réponse commune

## RELEVÉ NUMÉRIQUE DES OBSERVATIONS

## RELEVÉ NUMÉRIQUE DES OBSERVATIONS

Numéro du dépôt	Date de récupération par la Commission d'Enquête	Période et lieu du dépôt										Contributeur			Type et intérêt de l'observation					Groupement des réponses							
		Répartition des commissaires enquêteurs																									
		P. BILLOTY 5/23/11/19 9-12	M. LODET 5/23/11/19 9-12	P. BILLOTY M 27/11/19 9-12	R. LESSMEISTER 4/12/19 15.30-18.30	M. LODET V 6/12/19 15.30-18.30	M. LODET L 9/12/19 15-18	P. BILLOTY R. LESSMEISTER 1 12/12/19 14-17	P. BILLOTY 5 14/12/19 9-12	P. BILLOTY 17/12/19 9-12	Hors permanence NOGENT LE ROI	Hors permanence FAVEROLLES	Hors permanence ST LAURENT LA GATINE	Hors permanence CROISILLES	Hors permanence GATINE	Hors permanence CROISILLES	Hors permanence NERON	Adresse courriel et courrier postal	Nom		Pers. Privée	Pers. Morale Publiq. Priv. Asso.	Obs. écrite	Obs. déposée	Courrier postal ou courriel	Intéret personnel, privé	Collectif ou professionnel
15	24/11/19		1															Association de LA PRESLE		1	1					1	Obs 15 - 26 - 71 - 82 réponse commune
16	24/11/19		1															Association de LA RUE DES FONTAINES		1	1					1	Obs 6 - 16 réponse commune
17	24/11/19																	GANCEL	1			1	1			1	Obs 17 - 36 - 54 - 55 réponse commune
18	24/11/19																	PITEL	1			1	1				Obs 11 - 19 - 20 33 - 35 réponse commune
19	27/11/19			1														HERSANT	1						1		Obs 11 - 19 - 20 33 - 35 réponse commune
20	27/11/19			1														HERSANT	1						1		Obs 11 - 19 - 20 33 - 35 réponse commune
21	27/11/19			1														BRANCON	1						1		
22	27/11/19			1														THIERREE F	1						1		Obs 22 - 23 - 52 réponse commune
23	27/11/19			1														THIERREE M	1						1		Obs 22 - 23 - 52 réponse commune
24	27/11/19			1														LESIEUR	1						1		
25	27/11/19			1														LEGOFF	1						1		
26	27/11/19			1														Association de LA PRESLE		1						1	Obs 15 - 26 - 71 - 82 réponse commune
27	27/11/19			1														POTTIER	1						1		
28	27/11/19			1														GION	1						1		Obs 28 - 87 réponse commune

















### REPARTITION DES REPNSES PAR COMMUNE

	Nom du contributeur		BRECHAMPS	CHAUDON	COULOMBS	CROISILLES	FAVEROLLES	LES PINTHIÈRES	LORMAYE	NERON	NOGENT LE ROI	ST LAURENT LA GATINE	ST LUCIEN	SENANTES	Observation d'ordre général
73	FRANC MOREAU						1								
74	SIMONET	Obs 14 - 74 réponse commune													1
75	WEYMEELS		1												
76	LENFANT														1
77	CAGREE BRETON					1									
78	NUSSE	Obs 78 - 80 - 88 réponse commune									1				
79	JOYEUX										1				
80	NUSSE	Obs 78 - 80 - 88 réponse commune									1				
81	THELLIER CANGEMI	Obs 51 - 65 - 81 réponse commune		1											
82	Association de LA PRESLE	Obs 15 - 26 - 71 - 82 réponse commune					1								
83	THIERCELIN		1												
84	ROUXEL									1					
85	BERRY													1	
86	CAILLEAU													1	
87	GION	Obs 28 - 87 réponse commune											1		
88	NUSSE	Obs 78 - 80 - 88 réponse commune									1				
89	CESSAC										1				
90	TILLAUX	Obs 13 - 90 réponse commune												1	
91	JOUVELIN														1
92	HUVEAU										1				
93	GUILLO				1										
94	HUVEAU			1											
95	GICQUEAU		1												
96	BORIES													1	
			5	13	4	6	28	0	1	6	8	6	4	10	5



## ANNEXE 10

### Plan de développement économique

Argo&Siloe

©Argo&Siloe

# ELABORATION D'UN SCHEMA D'ACCUEIL DES ENTREPRISES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES D'ILE-DE-FRANCE

Plan stratégique - début 2019



Le Schéma d'accueil des entreprises est un document d'orientation stratégique:

- *Il est non prescriptif*
- *Et sans valeur réglementaire*

Sa vocation:

- *Fixer les orientations stratégiques*
- *Evaluer les moyens humains et financiers nécessaires*
- *Définir un plan d'action*
- *Identifier les outils à mobiliser*

## 1 Les orientations

- **Au préalable:** se donner les moyens de réaliser les orientations stratégiques en développant un vrai service de l'économie et de l'emploi
- **Axe 1.** Planifier et développer une offre foncière pertinente pour répondre aux besoins des entreprises sur tout le territoire
- **Axe 2.** Structurer l'offre et orienter la demande en fonction des niveaux de zones
- **Axe 3.** Densifier les zones d'aujourd'hui et de demain et requalifier
- **Axe 4.** Développer une offre immobilière adaptée et renforcer la lisibilité des disponibilités
- **Axe 5.** Co-construire des réponses aux besoins des entreprises en matière de mobilité et de recrutement pour assurer leur ancrage et renforcer la capacité du territoire à attirer de nouveaux projets

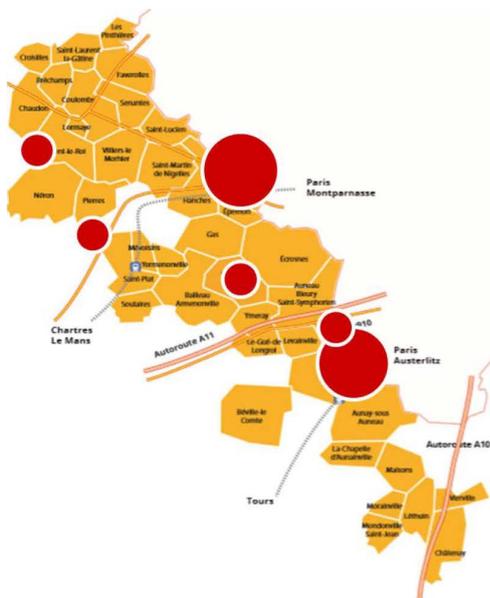
## 2. Déclinaisons des orientations

2

**Au préalable: se donner les moyens de réaliser les orientations stratégiques en développant un vrai service de l'économie et de l'emploi**

- ▶ **Recrutement d'1 ETP avec un profil développeur + travail d'outillage et de consolidation de bases de données**
  
- ▶ **Un renforcement des moyens affecté aux domaines d'actions suivants:**
  - Centralisation de l'offre et la demande immobilière / collecte de données
  - Promotion / accueil de prospect / suivi des entreprises (dialogue dirigeant)
  - Communication / marketing
  - Intermédiation entre l'offre et la demande d'emploi (en veillant à ne pas être redondant par rapport à l'offre existante)
  - Avec l'appui des communes, développement de services d'aide à l'installation et l'accueil de nouveaux habitants
  - Accompagnement des projets portés par les clubs d'entreprises en matière de mobilité par exemple
  - .....

## 2 **Axe 1 : Planifier et développer une offre foncière pertinente pour répondre aux besoins des entreprises sur tout le territoire**



ECHELLE DE TEMPS: 10 ANS

**Une stratégie « souple et agile » qui vise à proposer en permanence des fonciers à la vente sur chacune des zones (objectif: « éviter la rupture de stock »)**

Ce qui suppose:

- d'ajuster au fil de l'eau les volumes attribués à chacune des zones (que ce soit à la hausse comme à la baisse) en fonction de la commercialisation
- de lancer de petites opérations d'aménagement mais de manière régulière pour coller à la demande
- d'anticiper en ayant toujours un gisement d'avance

**Une stratégie de développement équilibrée**

- Répartition équilibrée entre les ZAE d'équilibre et les ZAE régionales conformément à la répartition actuelle
- Une hausse des surfaces occupées de 20% pour chacune des zones

**Une ambition de commercialiser 55 à 60 ha de foncier (hors projets exceptionnels)**

- ZAE pôles d'équilibre: 18ha environ
- ZAE niveau régional: 42ha environ

## 2 **Axe 1 : Planifier et développer une offre foncière pertinente pour répondre aux besoins des entreprises sur tout le territoire**

### ► **Sur les 55-60 ha à commercialiser**

43 à 48 ha sont à aménager

Dont 32 à 35 ha doivent être maîtrisés

### ► **Les surfaces restantes étant composées:**

- De 7,1 ha déjà la vente (principalement au Val Drouette)
- De 4,5 ha à redévelopper dans l'existant des 2 ZAE régionales (soit un obj de 10-15% du stock de dents de creuses et d'espaces densifiables recensés)

### ► **Répartition des aménagements à produire pour les ZAE d'équilibre à 10 ans** (en soustrayant les m<sup>2</sup> déjà en vente):

- 5 à 5,5 ha sur chacune des 3 ZAE de Pierres, de Saint-Mathieu et du Poirier
- L'extension de la ZAE du Pays Alnois n'est pas envisagée

### ► **Répartition des aménagements à produire pour les ZAE de niveau régional à 10 ans** (en soustrayant les m<sup>2</sup> déjà en vente et les fonciers issus de la densification):

- 17 à 19 ha environ sur la ZA d'Auneau avec un travail parallèle de résorption de la vacance immobilière
- 10,5 à 12,5 ha sur le PA du Val Drouette

## 2

### Axe 1 : Planifier et développer une offre foncière pertinente pour répondre aux besoins des entreprises sur tout le territoire

#### ► Plan d'action:

- 1- Action foncière pour identifier et maîtriser le foncier nécessaire
- 2- Aménager pour chaque parc au moins 50% des surfaces cibles pour constituer une 1ère offre équilibrée (soit 2 tranches par zone à 10 ans / 4 à 20 ans)

#### ► Déclinaison financière

13M€ investissement sur parcs activités

OFFRE FONCIERE		48,0ha	2 099K€	12 846K€	
ZAE d'équilibre	NOGENT LR Le Poirier	5,5ha		1 041K€	506K€
	GALLARDON St Mathieu	5,5ha		1 469K€	746K€
	PIERRES	5,5ha		1 540K€	660K€
ZAE regionales	AUNEAU	19,0ha	1 330K€	5 320K€	1 710K€
	EPERNON	12,5ha	769K€	3 477K€	1 193K€

## 2

### Axe 2 Structurer l'offre et orienter la demande en fonction des niveaux de zones

- Des « marketing mix » différenciés pour chacun des niveaux de zones (ZAE régionales, ZAE d'équilibre, ZAE de proximité)
  - En termes de cibles d'activités
  - D'échelle de prix (de 15 € à 30 €)
  - De tailles des lots (de 2-3000m<sup>2</sup> à 10 000m<sup>2</sup>)
- Promotion du territoire auprès des prescripteurs régionaux et départementaux (Dev'up / CCI / agences immobilières) et dans les salons
- Une complémentarité à conforter entre les deux zones régionales (les entreprises accueillies devant être adaptées aux infrastructures):
  - Commerce de gros / logistique / agro-alimentaire à implanter plutôt sur la ZA d'Auneau (pour capitaliser sur la bonne desserte routière)
  - Production, et toutes autres activités « consommatrices » en main d'œuvre extérieure au territoire, à implanter plutôt à Epernon (pour capitaliser sur la bonne desserte ferroviaire)
  - Pour autant, aucune zone ne doit être entièrement mono-centrée sur un type d'activité
- Une gouvernance à renforcer à travers l'utilisation d'une grille d'identification des besoins et de l'offre

## 2

### Axe 3: Densifier les zones d'activités d'aujourd'hui et de demain et requalifier

- ▶ **Un travail de densification qui doit s'appliquer aux zones existantes et aux extensions futures**
  - Objectif 1: remobiliser 10-15% du stock de dents creuses et espaces sous-denses des ZAE régionales (soit 4,5 ha environ)
  - Objectif 2: tendre dans les extensions futures vers des coefficients d'emprise au sol du bâti de l'ordre de 30-40% par parcelle
  - Objectif 3: requalifier les friches
- ▶ **Pour ce faire, des outils et des actions peuvent être mis en place aujourd'hui dans les zones existantes et demain dans les extensions programmées**
  - Privilégier des baux à construction plutôt que la cession foncière
  - Dialoguer / sensibiliser / accompagner les propriétaires
  - Utiliser les documents d'urbanisme: soit les règlements d'aménagement de zones et éventuellement les cahiers des charges
  - Utiliser les leviers réglementaires et fiscaux: établir un délai de construction du foncier; taxer la sous-densité; mobiliser le droit de préemption pour les parcelles nues et non bâties et sensibiliser à la mise en place d'Associations Foncières Urbaines (AFU)

## 2

### Axe 4: Développer une offre immobilière adaptée et renforcer la lisibilité des disponibilités

- ▶ **Développer 500m<sup>2</sup>-1000m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires mixant co-working / pépinière**
  - Site privilégié: Epernon (à proximité de la Gare ou en centre-ville) et Nogent-le-Roi
  - Offres: plateau tertiaire « format open space » (6m<sup>2</sup>/poste) / bureau cloisonnés de 15 à 40m<sup>2</sup> / salle de réunion
- ▶ **Développer 2.500 à 3.000 m<sup>2</sup> de petites surfaces artisanales (à la vente et à la location)**
  - Sites privilégiés: l'objectif est d'équiper à terme l'ensemble des pôles (régionaux et d'équilibre) du territoire, en veillant toutefois, à ne pas descendre en dessous d'une taille critique par opération
  - Offres: surfaces de 50 à 400m<sup>2</sup> (le cœur de la demande étant autour de 200m<sup>2</sup>) avec prix de sortie maîtrisé (environ 70€HT m<sup>2</sup>/an)
  - Un montage à définir (public, privé ou SEM)
- ▶ **Se structurer pour renforcer la lisibilité:** constitution d'un réseau des commercialisateurs et d'une bourse des locaux

## 2

### Axe 5: Co-construire des réponses aux besoins des entreprises en matière de recrutement et de mobilité pour s'assurer de leur ancrage et renforcer la capacité à attirer de nouveaux projets

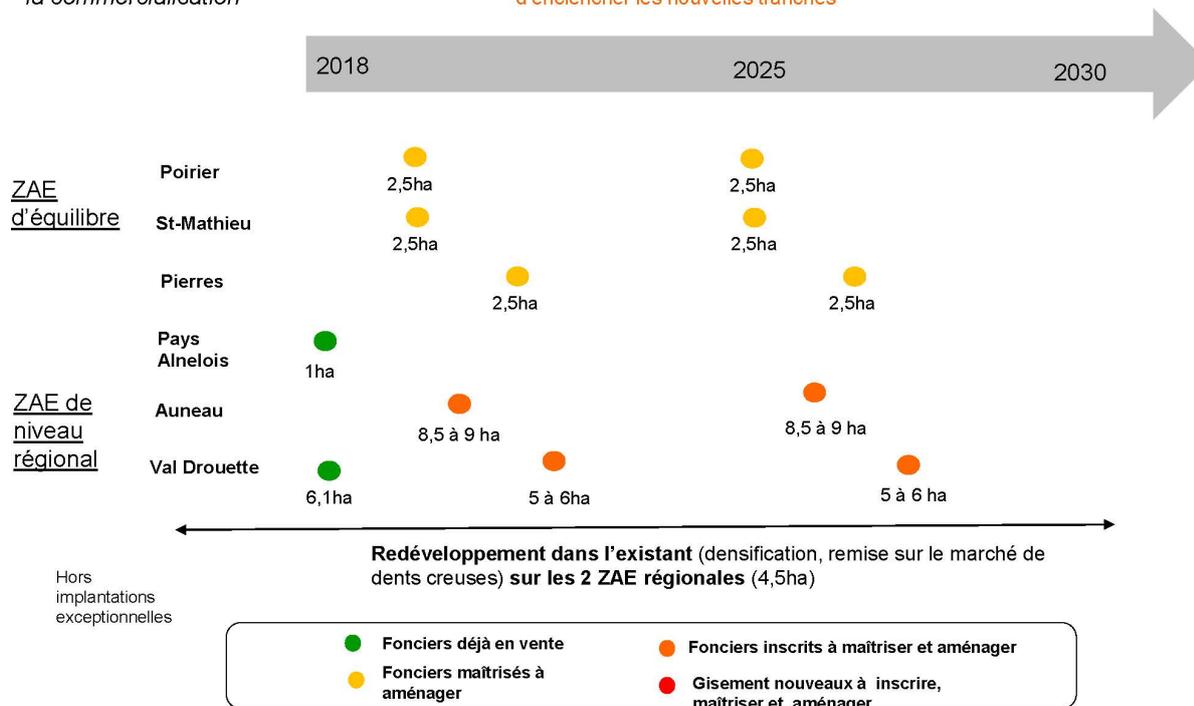
► Pour ce faire, s'inspirer de démarches, qui ont fait leurs preuves sur de territoires de plus grandes tailles, telles que:

- La GPECT
  - Il s'agit d'une démarche concertée dont l'objectif est de faciliter le recrutement des entreprises et l'employabilité des actifs du territoire à l'appui d'une compréhension fine des métiers qui composent les entreprises et des compétences dont elles ont besoin
  - Partenaires: région, acteurs de l'emploi, clubs d'entreprises...
- Le Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE)
  - Il vise à aborder de manière globale, intégrée et mutualisée, la problématique de tous les déplacements liés aux entreprises d'une zone d'activité
  - Nécessité d'associer les autorités organisatrices des transports (région et département) voire un bureau d'étude spécialisé pour produire et traiter l'ensemble des informations nécessaires à la prise de décision
  - Ex d'actions: systèmes de co-voiturage ou de taxi partagé, navettes inter-entreprises, itinéraires vélos...

## Planification

A date de démarrage de la commercialisation

Evaluation tous les 5 ans du rythme de commercialisation avant d'enclencher les nouvelles tranches



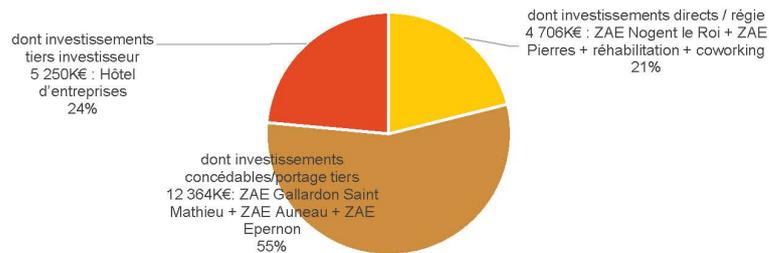
# Budget

	projection ratio		
	obj. Production	foncier à maîtriser	cout OP
<b>Dépenses de Fonctionnement</b>			
ACTIONS TRANSVERSALES			630K€
Agent de développement			600K€
Marketing			30K€
<b>Dépenses d'Investissement</b>			
OFFRE FONCIERE	48,0ha	2 099K€	12 846K€
ZAE d'équilibre NOGENT LR Le Poirier	5,5ha		1 041K€
GALLARDON St Mathieu	5,5ha		1 469K€
PIERRES	5,5ha		1 540K€
Pays alençois	0,0ha	0K€	0K€
ZAE regionales AUNEAU	19,0ha	1 330K€	5 320K€
EPERNON	12,5ha	769K€	3 477K€
REHABILITATION			1 000K€
ZAE territoire	5,2ha		1 000K€
OFFRE IMMOBILIERE			6 375K€
Coworking	750m <sup>2</sup>		1 125K€
Hotel d'entreprise	5 000m <sup>2</sup>		5 250K€
		<b>2 099K€</b>	<b>20 851K€</b>
		9%	91%

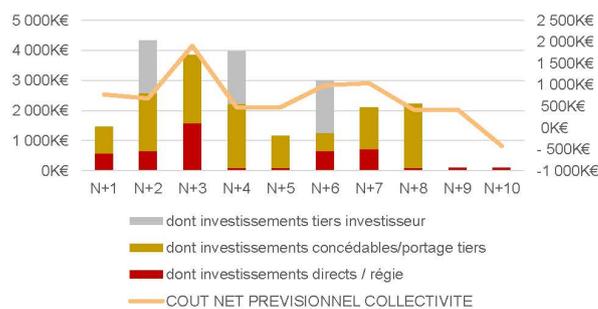
**22 951K€**

## Budget – Dépenses d'investissement

Investissements à programmer 22M€



Programmation investissements 2019-2029



## Planification

	projection ratio			defiat	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10
	obj. production	foncier à réaliser	cout OP											
<b>OFFRE FONCIERE</b>	40,0ha	2 099K€	12 846K€											
ZAE d'équilibre	5,5ha		1 041K€	506K€	475K€					566K€				
NOGENT LR Le Poirier	5,5ha		1 469K€	746K€	120K€	587K€	174K€			587K€				
GALLARDON St Mathieu	5,5ha		1 540K€	660K€			924K€							
PIERRES											616K€			
ZAE regionales	19,0ha	1 330K€	5 320K€	1 710K€		1 330K€	2 128K€	1 064K€				2 128K€		
AUNEAU														
EPERNON	12,5ha	769K€	3 477K€	1 193K€	769K€		2 086K€				1 391K€			
<b>REHABILITATION</b>			1 000K€											
ZAE territoire	5,2ha		1 000K€	1 000K€	100K€	100K€	100K€							
<b>OFFRE IMMOBILIERE</b>			6 375K€											
Coworking	750m²		1 125K€			563K€	563K€							
Hotel d'entreprise	5 000m²		5 250K€	1 250K€		1 750K€		1 750K€		1 750K€				
		2 099K€	20 221K€	5 941K€	1 464K€	4 330K€	3 846K€	3 978K€	1 164K€	3 004K€	2 107K€	2 228K€	100K€	100K€

## Planification

	en K €	moy/10 ans
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>	22 321	2 232
dont investissements directs / régie	4 706	471
dont investissements concédables/portage tiers	12 364	1 236
dont investissements tiers investisseur	5 250	525
participations sur opérations concédées	3 775	377
<b>TOTAL RECETTES : produits ventes</b>	6 878	688
dont produits ventes directes	1 714	171
dont produits concédés	5 164	516

Coût net prévisionnel collectivité sur 10 ans

	Dépenses	Recettes	Coût prévisionnel
investissements directs / régie	4 706		
participations sur opérations concédées	3 775		
estimation produits ventes directes		1 714	
	8 481	1 714	6 767

