

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES 4 VALLEES

Préambule

La présente enquête soumettait deux projets à l'avis du public.

Cette enquête publique a donc été conduite comme une enquête unique.

- Le premier dossier a eu pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire des 4 Vallées au sein de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France (CCPEIDF).

Le territoire des 4 Vallées correspond à l'ancienne communauté de communes du même nom.

L'élaboration de son PLUI étant programmé avant la fusion de cet Etablissement Public de Coopération Intercommunal avec celui de la CCPEIDF le 1^{er} janvier 2017, ce territoire a pu mener son projet à terme.

Douze communes composent le territoire des 4 Vallées.

Les Communes de Chaudon, Nogent le Roi et Néron sont gérées par des Plans Locaux d'Urbanisme qu'elles conserveront jusqu'à l'approbation du projet de PLUI.

Les Communes de Bréchamps, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Lormaye, Saint Laurent la Gâtine, Saint Lucien et Senantes sont gérées par des Plans d'Occupations des Sols. Ces derniers documents sont obsolètes depuis le 1^{er} janvier 2020 et ces communes sont actuellement gérées sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

La Commune des Pinthières est gérée par une carte communale, jusqu'à l'approbation du projet de PLUI.

La révision de ce plan a été prescrite le 6 novembre 2015 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des 4 Vallées.

Le projet a été arrêté le 27 juin 2019 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France.

- Le second dossier a concerné l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) établi autour du monument historique La Croix de Croisilles, sur la Commune de Croisilles.

Ce monument faisait déjà l'objet d'un Périmètre de Protection circulaire dit des 500 mètres.

Un avis favorable au projet de PDA a été émis par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France, le 19 septembre 2019.

Chacun de ces dossiers bénéficie d'une conclusion séparée avec avis de la Commission d'Enquête.

Synthèse du déroulement de l'enquête

- L'organisation de cette enquête a été menée conjointement entre le représentant de l'Autorité Compétente, la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France et les membres de la Commission d'Enquête.

Cette enquête a été prescrite par Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France, par Arrêté n° 2019-063 du 21 octobre 2019.

L'enquête s'est déroulée durant 32 jours, du lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00.

- Les mesures de publicités légales ont été correctement suivies, tant en matière d'affichages qu'au travers d'annonces légales dans la presse.

Des mesures complémentaires de publicité, adaptée à chaque commune (affichage complémentaire sur la voie publique – fiche d'information dans les boîtes aux lettres) ont également été prises ponctuellement à l'initiative des différents Maires du territoire.

La diffusion de la Publicité de l'enquête a aussi été relayée par la Communauté de Communes sur son site web.

- Outre les dossiers déposés sous format papier et numérique par la Communauté de Communes dans chaque Mairie, un dossier papier supplémentaire a été mis à disposition du public ainsi que la possibilité de lire ce dernier sur un ordinateur, dans chaque Mairie où étaient organisées les permanences.

Une version dématérialisée était également consultable sur le site de la collectivité organisatrice.

Bien que d'une lecture difficile au regard de sa complexité et de son volume, le dossier de projet soumis à l'enquête a, grâce à son excellente qualité, permis aux Commissaires enquêteurs d'instruire leur enquête et au public d'appréhender globalement la politique d'aménagement et de développement de la Communauté de Communes pour leur territoire.

- Au cours de cette enquête, l'ensemble des sites a été visité par la Commission d'Enquête.
- 9 permanences de la Commission d'enquête ont été assurées en Mairies de Croisilles, Faverolles, Néron, Nogent le Roi, et Saint Laurent la Gâtine.

Les lieux et horaires des permanences ont été décidés conjointement avec l'Autorité Compétente et les Maires de chaque commune ou leurs représentants.

61 visiteurs se sont présentés durant les permanences, où 48 observations ont été écrites et 13 déposées. De plus 10 observations ont été déposées en dehors des permanences et 25 ont été reçues par envoi postal ou sur l'adresse mail dédiée au projet.

L'ensemble des contributions représentent ainsi 96 observations.

Le public que nous avons rencontré au cours de ces permanences, était majoritairement animé par un intérêt personnel.

Conclusions et avis de la Commission d'Enquête Publique, relative au projet de PLUI du territoire des 4 Vallées

Enquête ouverte du 18/11 au 19/12/2019, par Arrêté du Président de la CCPEIDF, n° 2019-61 en date du 22/10/2019.
Commission d'Enquête désignée par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E190000146/45 du 11/09 et 3/10/2019,
composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER – Pierre BILLOTEY – Martin LEDDET.

- La Commission d'Enquête a clôturé celle-ci à la fin du délai prévu par l'arrêté, le jeudi 19 décembre 2019 à 12h00.

Portés par les Maires qui ont hébergé les permanences, les registres d'enquête ont été récupérés par les soins de la Commission d'Enquête en Mairie de Nogent le Roi durant l'après-midi du 19 décembre.

- Le procès-verbal des observations a été remis 8 jours après la fin de l'enquête, le 27 décembre 2019, à Monsieur BILIEN, Vice-Président de la Communauté de Communes en charge des PLU, PLUI, et de la Politique de l'Habitat.

Un mémoire complet, en réponse au procès-verbal des observations, a été produit dans les 15 jours par la Communauté de Communes, précisément le 10 janvier 2020.

La Commission d'Enquête considère que la procédure d'enquête publique a été scrupuleusement respectée par toutes les parties intéressées et que toutes les conditions permettant une large expression du public ont été réunies.

L'enquête n'a été entachée d'aucun évènement qui pourrait tendre à la remettre en cause.

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

SUR LE PROJET DE PLUI

Sur l'aspect global du projet

- Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est un document de programmation qui étudie le fonctionnement et les enjeux d'un territoire. Il construit pour celui-ci, un projet de développement respectueux de l'environnement et durable dans le temps. Ce projet est ensuite formalisé par des règles d'utilisation du sol applicables à tous, et des orientations d'aménagement pour des programmations sur des parties de territoire ou de plus grande ampleur.

- La démarche d'élaboration d'un PLUI découle avant tout d'une volonté de fédérer les élus autour d'un projet, tout en préservant la prise en compte des spécificités des communes et particulièrement des petites communes rurales.

Sur ce point, la Commission au cours de ses entretiens avec les Maires (11/12) a pu remarquer une certaine amertume de quelques édiles, due au sentiment d'avoir accepté contraints et forcés, certaines décisions. Parfois une forme d'intégrisme des interlocuteurs techniques a même été évoquée.

- Le dialogue et la concertation avec la population locale doit tenir une place importante et être prise en compte dans l'élaboration du document. Pour être durable le projet doit être partagé et enrichi par tous.

Cette démarche semble avoir été complète au sein des communes de l'ancienne Communauté de Communes des 4 Vallées.

Tant au niveau des conférences intercommunales, des présentations aux conseils municipaux, des organisations d'ateliers thématiques ou encore des réunions publiques, l'action pédagogique et didactique a été menée d'une manière satisfaisante. Des ballades urbaines ont permis également aux personnes intéressées de s'imprégner des ambiances sectorielles.

L'information s'est voulue ouverte avec l'utilisation de tous les supports à la disposition de la Collectivité comme la diffusion de brochures et bulletins intercommunaux et communaux, l'utilisation de la presse locale, l'organisation d'expositions longues, la mise en ligne de versions numériques, à chaque étape de l'élaboration du PLUI.

Si la concertation quant à elle n'a pas été en reste dès le début de la démarche, la Communauté de Communes et les Communes ont mis à disposition du public des registres permettant aux habitants de s'exprimer personnellement.

A l'inverse, la récupération des données de ces registres pose question. Le Document 0.2 Bilan de la concertation, inclus dans le dossier d'enquête, laisse apparaître page 32 une transmission d'information de la part des communes largement incomplète ; seules 5 communes ont apparemment transmis le contenu de leurs registres.

Si la Commission d'Enquête a pu au cours de ses entretiens avec les Maires faire un point précis sur le contenu des remarques du public, elle ne peut que s'interroger sur la qualité du bilan de la concertation.

Par exemple, lors d'une réunion publique le 12 juin 2019 en salle des fêtes de Nogent le Roi, un participant a demandé à quel moment les registres seraient pris en compte ; la réponse suivante lui a été faite par le Bureau d'Etudes Cittanova :

" ... Aujourd'hui, il y a eu peu de remarques dans les registres donc les élus communaux ont pris connaissance de ce qui apparaît et ont pu faire remonter ces notes jusqu'au bureau d'études afin de travailler d'ores et déjà sur les ajustements à apporter s'il y a lieu. Ensuite, une fois que l'arrêt sera effectif, le commissaire enquêteur prendra possession de ces registres et en fera un compte rendu. Cette étape ci devrait se tenir fin septembre ou début octobre 2019 ... "

La Commission d'Enquête pense qu'il est utile de préciser que le bilan de la concertation est à la charge du Conseil Communautaire et que si une Commission d'Enquête s'inspire souvent des registres de concertation qu'elle réclame pour une simple consultation, il ne lui appartient pas d'en réaliser un compte-rendu.

- Le rapport de présentation a particulièrement retenu l'attention de la Commission pour la qualité de réalisation et le détail des informations du diagnostic territorial, du relevé de l'état initial et de l'analyse des incidences sur l'environnement.

Si les choix retenus pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont correctement explicités, les autres justifications sont parfois insuffisantes au regard des enjeux évoqués.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont largement abordé ces points dans leurs avis.

- Le PADD est le document central d'un projet de PLUI.

Il doit définir à long terme, la vision du développement du secteur concerné et les grandes orientations de ce développement sur la base d'un diagnostic du territoire.

Ce document expose parfaitement ses objectifs.

Trois axes de développement ont été définis :

- La mise en réseau avec les collectivités voisines (*amélioration du transport entre les communes du territoire, amélioration du transit routier intercommunal, amélioration des réseaux numériques et téléphoniques, création d'une offre de transport étoffée par la route en connexion avec le rail, réalisation de liaisons douces intercommunales*).

- L'amélioration de l'attractivité du territoire (*préservation de la trame verte et bleue, valorisation des paysages, réduction des nuisances avec la prise en compte des marnières et des zones d'inondabilité au-delà du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), mise en place d'un réseau touristique et mise en valeur du patrimoine local, accompagnement des évolutions du monde agricole*).

- Concevoir une offre de logements adapté et de qualité (*assurer l'accessibilité aux équipements et maintenir le niveau de service à la population, permettre le développement local et le commerce de proximité, offrir aux nouveaux arrivants les logements adaptés, promouvoir une urbanisation moins consommatrice et respectueuse de l'environnement, préserver les terres agricoles et naturelles contre l'artificialisation*).

**Conclusions et avis de la Commission d'Enquête Publique, relative
au projet de PLUI du territoire des 4 Vallées**

Enquête ouverte du 18/11 au 19/12/2019, par Arrêté du Président de la CCPEIDF, n° 2019-61 en date du 22/10/2019.
Commission d'Enquête désignée par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E190000146/45 du 11/09 et 3/10/2019,
composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER – Pierre BILLOTEY – Martin LEDDET.

- La composition du règlement écrit découle d'une nomenclature thématique fortement recommandée mais non obligatoire. Il ne s'agit pas d'une grille à remplir intégralement et les auteurs de PLUI restent libres de composer leur règlement avec une partie seulement des outils à leur disposition.

Dans le cas du Règlement Ecrit de ce PLUI, il semble que les rédacteurs aient superposé une série de règles contraignantes, pensant ainsi se protéger contre tout dérapage. Il semble que la logique du "qui peut le plus peut le moins" ait prévalu dans un objectif vertueux d'économie d'espace, de lutte contre les terrains en drapeaux ou encore de cadrage d'implantation des constructions.

Dans le cas du Règlement Graphique, certains zonages laissent l'impression d'avoir été mis en place, non pas pour préserver les espaces naturels, agricoles ou encore faire office de zone tampon mais plutôt pour contraindre les propriétaires et les empêcher d'étendre leurs espaces de vie ou leurs constructions. Si le droit à construire n'est jamais éternel en urbanisme, il n'en reste pas moins vrai que de déclarer inconstructible la moitié d'un terrain, du jour au lendemain s'apparente à de la "spoliation".

Aux yeux de la commission, l'intérêt général d'une telle mesure devrait être démontré.

La Commission reconnaît l'économie d'espace à vocation d'habitat, comme d'autres personnes intéressées au dossier (23,5 ha en 2018 - 12,99 ha dans le projet présenté), mais elle pense que cette économie pourrait être moins radicale.

Sur 96 observations déposées 80 étaient motivées exclusivement par des problèmes de perte de valeur de propriété et d'inconstructibilité. Ces 80 personnes qui ont déposé, s'étaient investis dans le dossier du PLUI ; combien de personnes s'apercevront après l'approbation du document, qu'elles ne peuvent étendre leur maison ou construire la maison de leur retraite.

Les règles d'implantation du bâti ont aussi attiré l'attention de la Commission.

Elles sont ici utilisées souvent pour lutter contre la division de terrain en drapeau.

D'une manière générale, les règles d'implantation présentent un réel intérêt pour la maîtrise de la forme urbaine et la préservation d'un bon voisinage, sous réserve que leur rédaction ne relève pas d'une action systématique susceptible de freiner tous projets.

Elles sont particulièrement indiquées dans le cas de tissus urbains constitués, dans lesquels il est souhaitable de conserver une régularité d'ordonnancement des façades sur voie et un retrait des constructions par rapport aux bâtiments voisins pour limiter les nuisances.

Cependant, dans des secteurs où l'implantation des bâtiments est très disparate, nous ne pensons pas qu'il soit opportun d'imposer des règles d'alignement et de retrait fixes sur l'ensemble de la zone, car elles ne favoriseront pas une insertion urbaine adaptée aux variétés d'alignement.

Dans les zones naturelles ou agricoles, imposer un alignement des constructions sur voie peut même aller à l'encontre d'une insertion paysagère.

Sur les points particuliers qui ont retenu l'attention de la Commission d'enquête

- L'estimation des besoins en logements liés à la croissance de la population et la mobilisation d'espace liée aux zones d'activités (principalement à Nogent le Roi), nous apparaissent cohérents avec les actions d'aménagement antérieures et raisonnablement volontaristes dans la perspective décennale du projet de PLUI.

La géographie en découlant apparaît cohérente avec la disposition des lieux, les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Portes Euréliennes et les projets connus.

La Commission note à contrario la faiblesse du chiffre des besoins pour le maintien de la population existante (réponse au "taux de desserrement des ménages"). Ainsi nous est apparu très contestable et sans explication sociologique convaincante, le besoin net estimé à 40 logements sur 10 ans pour le maintien de population alors qu'il en a été consommé 8 fois plus sur la période 2008 - 2013 (160 sur 5 ans).

A notre avis, cette sous-évaluation impacte le chiffrage du "potentiel constructible" et sa pertinence dans le projet de PLUI et peut remettre en cause certains articles des Règlements Ecrits et Graphiques.

Aussi nous émettons une réserve nette sur ce sujet et demandons la reprise de cette évaluation et par voie de conséquence, de ses éventuelles répercussions réglementaires et de zonage.

Cette réserve d'évaluation déjà relevée par les PPA, souligne la non prise en compte des "coups partis" à Nogent le Roi (à hauteur de 106 logements) et plus faiblement à Néron et à Faverolles. Ce choix entache très sérieusement la crédibilité du bilan proposé et donc de la cohérence des objectifs de l'axe 3 du PADD "une offre en logements adaptée et de qualité pour un territoire durable".

Lever cette réserve devrait amener, sans que l'essentiel soit remis en cause, à une remise à plat des chiffres des potentiels de constructibilité du PLUI, démarche indispensable pour établir la crédibilité et la consolidation de l'ensemble du dossier.

Compte tenu des tensions relevées au travers de nombreuses observations lors de l'enquête, il nous apparaît nécessaire que les potentiels des communes rurales soient préservés voire augmentés, quitte à centrer le réexamen nécessaire sur Nogent le Roi et les Communes Pôles. Nous estimons ainsi nécessaire que les marges de manœuvre qui pourraient être dégagées, soient affectées aux communes rurales en assouplissant sur ces secteurs certaines contraintes de zonage trop limitatives (U et Nj), dans le respect des lignes de force de ce PLUI.

- Sur le plan économique, les justifications méritent toutefois d'être étoffées ainsi que cela a été demandé par les PPA. Nous recommandons à ce sujet, d'ajouter au contenu du dossier de PLUI le récent Schéma de Développement Economique présenté en conseil communautaire. Ce schéma été annexé (annexe 10) au rapport de la Commission d'Enquête.

Le schéma d'accueil des entreprises à l'échelle de la CCPEIDF, décrit de façon crédible une démarche cohérente structurée et assortie de moyens pour attirer des entreprises et redévelopper dans l'existant (remise sur le marché de dents creuses et densification).

L'étalement dans le temps, des projets d'aménagement du foncier à des fins industrielles et commerciales, permettra de mettre à disposition des entreprises une offre foncière adaptée et suffisante. Celle-ci est ajustable au travers des classements AU dans le cadre de modification du PLUI, levant ainsi à notre avis la réserve de justification posée par la CDPENAF à propos des ZA de Nogent le Roi.

La Commission attire parallèlement l'attention de la Communauté de Communes sur le nécessaire bouclage rapide de la déviation routière de Nogent le Roi. Cette déviation est indispensable pour assurer une bonne perméabilité du réseau routier et éviter un "goulet d'étranglement" pouvant être perçu par les décideurs, comme un frein logistique à l'installation industrielle dans les zones d'activités de la Collectivité Euréliennes.

- Sur l'inclusion des projets initiés avant l'arrêt de projet, appelés "coups partis", la commission s'interroge sur la non-inscription au Règlement Graphique et sur l'absence de descriptifs d'opérations d'aménagement en cours d'instruction, en attente de réalisation ou simplement initiées juste avant la finalisation du projet de PLUI.

Certaines de ces opérations comportant un nombre de logements significatifs, la Commission émet donc une réserve pour que ces opérations figurent impérativement dans un paragraphe du dossier de PLUI, permettant de les prendre en compte dans le calcul de la réponse au besoin en logement, mais aussi dans une rubrique permettant d'exposer leurs critères d'aménagement, à l'image des OAP même si celles-ci n'en ont pas fait l'objet.

- Sur les Espaces Boisés Classés (EBC), s'agissant du classement de la quasi-totalité des bois, la commission relève des réactions en premier lieu des PPA (DDT, Chambre d'Agriculture, CRPF principalement), puis celles recueillies lors des entretiens avec les maires et enfin des quelques dépositions sur le sujet.

De ces remarques, il ressort que l'existence d'une volonté de protection des espaces boisés a conduit certains Maires à adopter un classement plus exigeant que celui du régime des obligations départementales (déclaration des coupes ou d'autorisation de défrichage).

Pour autant, un nombre significatif de Maires semble ignorer le fait que le classement en EBC impose l'obligation de déclaration préalable pour toute coupe, quelle qu'en soit la nature et quelle qu'en soit la surface. Il ne semble pas non plus, dans les communes déjà concernées par ce classement, que le non-respect par certains propriétaires, des obligations de déclaration, n'aient fait l'objet de la part des édiles de démarches correctives des écarts constatés.

Nous notons que ce classement en EBC est exclusif de toutes autres catégorisations, comme celle des Plans Simples de Gestion (PSG) qui constitue pourtant un engagement de gestion durable, valant autorisation au regard du code Forestier et de la réglementation Natura 2000. Les PSG font partie intégrante de la politique de l'Etat dans le domaine forestier, aussi cette exclusion peut créer une situation conflictuelle au plan du droit.

La position des PPA d'autre part est très nettement favorable à un strict réajustement au domaine habituellement réservé à ce type de classement, en deçà du seuil de 0,5 hectares. Le CRPF rappelle le statut privé de la très grande majorité des surfaces considérées et mentionne l'existence de six PSG en vigueur sur la zone.

Nous effectuons donc une réserve sur ce point et recommandons à la CCPEDIF de restreindre le zonage aux zones de moins de 0,5 hectares conformément à la position des PPA ; pour les bois de surfaces supérieurs nous recommandons au minimum de signifier que les effets du classement EBC porté au Règlement Graphique s'appliquent à l'exception des parcelles intégrées à un PSG, celles-ci sont considérées comme soustraites du classement pour sa durée.

La décision finale de la CCPEDIF devra prendre en compte qu'il incombera aux communes de prendre les moyens nécessaires pour faire respecter cette décision.

**Conclusions et avis de la Commission d'Enquête Publique, relative
au projet de PLUI du territoire des 4 Vallées**

Enquête ouverte du 18/11 au 19/12/2019, par Arrêté du Président de la CCPEIDF, n° 2019-61 en date du 22/10/2019.
Commission d'Enquête désignée par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E190000146/45 du 11/09 et 3/10/2019,
composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER – Pierre BILLOTEY – Martin LEDDET.

- Sur le tracé des zones et la définition des enveloppes urbaines, la commission adhère aux objectifs tout à la fois paysagers et de maîtrise de l'étalement urbain en périphérie des unités urbaines par l'insertion de zones naturelles paysagères Nj. Elle comprend aussi que les contraintes de régulation de la consommation d'espace amènent parfois à définir l'enveloppe urbaine au plus près.

La commission a toutefois relevé dans les bourgs ruraux du territoire des 4 Vallées, un nombre particulièrement important de dépositions et d'observations de citoyens se plaignant du caractère restrictif et coercitif du tracé, qui restreint les zones urbaines et génère une forte perte de constructibilité.

Dans son mémoire de réponse, le porteur de projet s'appuie sur l'application d'une "méthodologie objective homogène" qui peut se résumer de la manière suivante : application de la règle la plus stricte, soit à la limite de parcelle effectivement habitée, soit à 25 m du centre du bâtiment d'habitation (piscines et annexes exclues). La Collectivité annonce avoir appliqué cette méthode de façon systématique.

Nous retenons de cette lecture que la limite est réellement déterminée finalement sur le terrain par le bureau d'études en concertation avec les élus. L'emploi de cette méthode subjective, basée sur l'une ou l'autre des 2 règles génère inévitablement des réponses inégales et donne l'impression d'injustice.

Il en résulte à notre avis pour les habitants, un flou sur la volonté de la collectivité de préserver l'intérêt général ou au contraire de favoriser certains intérêts particuliers. Les réponses "lapidaires" du Mémoire de réponse aux observations de l'enquête publique par la Communauté de Communes, tend à renforcer ce sentiment.

Nous émettons donc une réserve franche sur la méthode employée.

Nous complétons cette réserve en proposant à la CCPEIDF d'appliquer strictement la seule règle géométrique des 25 mètres au pied de mur (et non au centre du bâtiment).

L'impact quantitatif de surface urbanisée supplémentaire, incontestablement un peu plus important que celui de la méthode choisie aujourd'hui mais probablement insignifiant au regard de la surface totale urbanisable, présenterait l'avantage d'être plus compréhensible et perçu plus juste et en tous cas d'être incontestable.

La Collectivité ne doit pas perdre de vue le mécontentement d'un grand nombre de personnes, les risques de litiges engendrés et de recours possibles.

Nous formulons enfin une observation concernant les tracés des rentrants de zones A, N ou Nj de faibles largeurs dans le tissu de certaines zones UA des communes rurales. Il semblerait naturel de considérer ces configurations comme des dents creuses propices à une densification de centres-bourgs, dans le cas bien entendu où ces terrains figuraient en zone U des anciens POS.

Le traitement des divisions en drapeau pourrait également être reconsidéré, l'impact de ce type de division ayant un effet tout à fait différent en fonction de l'organisation spatiale d'un bourg et du nombre attendu de cas potentiels.

Nous recommandons à la Collectivité de considérer avec pragmatisme cette requête fondée d'un point de vue urbanistique et ceci tout particulièrement pour répondre à quelques besoins supplémentaires de potentiel constructible.

- Sur le Vallon de Vacheresses, la Commission d'Enquête a relevé au cours de ses différents entretiens avec les personnes impliquées dans le dossier et le public, des observations exprimant tous une volonté d'aboutissement positif de la situation et d'apaisement.

Ceci amène la Commission à émettre sous forme de réserve, le règlement de ce litige qui perdure depuis plusieurs années. La Chambre d'Agriculture, auteur d'une recommandation sur ce point, pourrait au titre de modérateur participer au règlement d'une négociation.

La Commission suggère la création en lieu et place de la zone Ns proposée, une zone Agricole spéciale (Asv "à vocation herbagère traditionnelle" ou Asp "à vocation pastorale"). Cette zone serait compatible avec le souhait commun de maintien d'un paysage agropastoral semi-ouvert au bénéfice de tous.

Les contours réglementaires précis de cette zone et son cahier des charges seraient précisés, en concertation entre la CCPEDIF, la Chambre d'Agriculture et avec les propriétaires et exploitants potentiels du site. Elle pourrait notamment cadrer les modes d'exploitation autorisés et les possibilités de constructions adaptées (exclusion d'élevage hors sol, taille des bâtiments, traitement des effluents etc...). Elles pourraient également comprendre des sujétions de passages, d'obligations d'entretien du rideau arboré en bord de rivière, etc.

- Sur les Hameaux de la Butte d'Auvergne et du Bout au Duhay sur la Commune de Faverolles, la Commission estime que la différence de traitement ne se justifie pas et émet une réserve sur ce point. Ces deux hameaux sont identiques au regard des caractéristiques de leurs habitats et du nombre de constructions, des dimensions de leur découpage parcellaire et leurs traitements paysagers très proches. Une différence toutefois est notable, seul le Hameau de la butte d'auvergne se raccroche à une zone naturelle boisée importante alors que celui de la Butte d'Auvergne est séparé du Bourg de Faverolles par un terrain agricole et le STECAL de la Thibaudière. Les deux hameaux sont relativement proches l'un de l'autre (environ 500m).

La Commission estime que cette différence de traitement là encore, génère pour les habitants un sentiment d'injustice, sur le plan des règles de construction d'une manière générale. Un détournement de ces deux hameaux, grâce à la règle des 25m/pied de mur ou par rapport aux limites parcellaires, devrait permettre de définir deux zones régies par le même règlement sans incidence sur l'environnement proche.

- Sur les sites de Rutz et Héliot, classés tous deux en zone agricole, il semble qu'aucune activité agricole n'y soit organisée ni même que ces endroits soient des sièges d'exploitation. En outre ces deux ilots présentent incontestablement les caractéristiques paysagères de secteurs naturels ; l'un d'entre eux est d'ailleurs mitoyen d'une zone naturelle.

Pour cette raison la Commission émet une réserve sur le classement de ces deux sites en zone A et demande leur classement en zone Naturelle.

Sur le projet de

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU TERRITOIRE DES 4 VALLEES
POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES PORTES EURELIENNES D'ILE DE FRANCE

Au regard du dossier soumis au public, du déroulement de la procédure, des différents entretiens avec les responsables, des propres observations acquises par la Commission au cours de cette enquête et des présentes conclusions,

La Commission d'Enquête émet un avis

FAVORABLE SOUS RESERVE

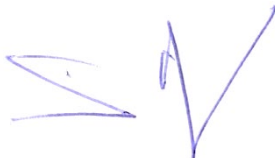
- que les calculs des besoins en logement soient repris ainsi que leurs conséquences sur la définition des potentiels constructibles de chaque commune en prenant en compte les programmes de constructions en cours d'instruction ou de démarches de réalisation ("coups partis"). L'ensemble de ces programmes devront être mentionnés et décrits dans le dossier de PLUI et dans le Règlement Graphique.
- que la définition des enveloppes urbaines fasse l'objet de règles moins restrictives en utilisant qu'une seule et même condition sur le territoire. La règle proposée par la Commission est la règle des 25m/pied de mur extérieur, des bâtiments d'habitations et éventuellement agricole si ceux-ci ont fait ou vont faire l'objet d'un changement de destination. La zone Naturelle de jardin devra s'appliquer sur cette limite d'enveloppe urbaine calculée à 25m des constructions.
- que le classement des espaces boisés soit revu pour s'accorder mieux avec les recommandations exprimées par les PPA.
- que le Vallon de Vacheresses fasse l'objet d'un accord particulier permettant le développement modéré des exploitations présentes pour l'intérêt général.
- que les hameaux de la Butte d'Auvergne et du Bout au Duhay soient classés de la même manière, au regard de leurs configurations identiques.
- que les sites de Rutz et d'Héliot soient classés tous deux en zone Naturelle compte tenu du potentiels naturels qu'ils représentent.

Le 17 janvier 2019

Roland LESSMEISTER
Président de la Commission d'Enquête



Pierre BILLOTEY
Membre de la CE



Martin LEDDET
Membre de la CE



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.

Conclusions et avis de la Commission d'Enquête Publique, relative
au projet de PLUI du territoire des 4 Vallées

Enquête ouverte du 18/11 au 19/12/2019, par Arrêté du Président de la CCPEIDF, n° 2019-61 en date du 22/10/2019.
 Commission d'Enquête désignée par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° **E190000146/45 du 11/09 et 3/10/2019**,
 composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER – Pierre BILLOTEY – Martin LEDDET.

Conclusions et avis de la Commission d'Enquête Publique, relative
au projet de PLUI du territoire des 4 Vallées

Enquête ouverte du 18/11 au 19/12/2019, par Arrêté du Président de la CCPEIDF, n° 2019-61 en date du 22/10/2019.
Commission d'Enquête désignée par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° **E190000146/45 du 11/09 et 3/10/2019**,
composée des Commissaires Enquêteurs Roland LESSMEISTER – Pierre BILLOTEY – Martin LEDDET.