Portes Euréliennes
d'Île-de-France
communauté de communes

Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Territoire des Quatre Vallées

ANALYSES ET RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ
AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ARRETÉ LE
27 juin 2019

APPROUVÉ LE
20 février 2020

PIÈCE DU PLUi
0.5

TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES, SOMMAIRE

PRÉAMBULE : LISTE ET RÉPONSES DES PPA 7

PARTIE A. LES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS 11

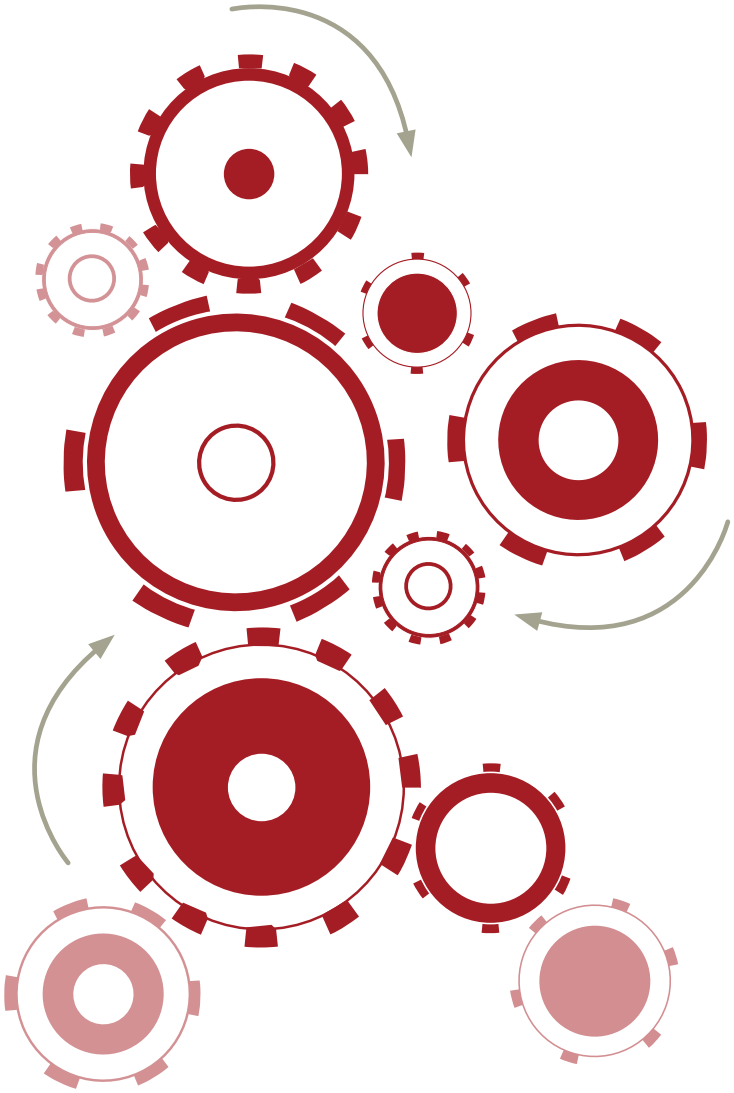
1. AVIS DU CONSEIL RÉGIONAL CENTRE-VAL DE LOIRE 13
2. AVIS DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT 15
3. AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE 17
4. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'EURE-ET-LOIR 21
5. AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 29
6. AVIS DE LA DIRECTION DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX DE L'ÉDUCATION NATIONALE 33
7. AVIS DU DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR 35
8. AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE 41
9. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'EURE-ET-LOIR 45
10. AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT) D'EURE-ET-LOIR 53

PARTIE B. LES AVIS DES COMMUNES 65

1. AVIS DE LA COMMUNE DE BRÉCHAMPS 67
2. AVIS DE LA COMMUNE DE NOGENT-LE-ROI 69
3. AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE 71

PARTIE C. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 71

1. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PLUI 75
2. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PDA 85
3. ÉLÉMENTS SUPPLÉMENTAIRES PRÉSENTS AU RAPPORT D'ENQUÊTE UNIQUE 87
4. ANNEXE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE : TABLEAU DE RÉPONSES AUX OBSERVATIONS 97



Au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, à la CDPENAF, ainsi que, au titre de l'article L153-17, aux EPCI et communes limitrophes en faisant la demande.

Les personnes consultées, en application de l'article L153.4, donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Le présent document fait un état des retours émis par les PPA et les différents acteurs du milieu local, et apporte une réponse aux avis.

L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.

PRÉAMBULE : LISTE ET RÉPONSES DES PPA

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire des Quatre Vallées a été arrêté en Conseil Communautaire en date du 27 juin 2019.
La consultation des Personnes Publiques Associées et consultées s'est déroulée au cours des trois mois qui ont suivi, soit entre la fin juin et la mi-octobre.

ORGANISME	DATE DE RÉCEPTION DU DOSSIER DE PLUI	DATE DE RÉCEPTION DE L'AVIS DU PPA	CONTENU DE L'AVIS
Agence Régionale de Santé (ARS)	reçu le 12/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Agence Technique Départementale d'Eure-et-Loir	reçu le 12/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Centre Régional de la Propriété Forestière	reçu le 16/07/2019	courrier du 16/10/2019	Les EBC devraient être davantage justifiés
Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir	reçu le 16/07/2019	courrier du 09/10/2019	Avis Favorable Une condition et remarques
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir	reçu le 17/07/2019	courrier du 09/09/2019	Avis Favorable dans la limite des remarques formulées
Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir	reçu le 15/07/2019	courrier du 05/08/2019	Avis Favorable
Chartres Métropole	reçu le 18/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	reçu le 12/07/2019	courrier du 29/09/2019	Avis Favorable sous réserve de la prise en compte des remarques
Communauté d'agglomération de Dreux	envoi le 11/07/2019 aucun A/R	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Communauté de communes Coeur de Beauce	reçu le 17/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Communauté de communes du Pays Houdanais	reçu le 16/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
commune de Bréchamps	reçu le 27/06/2019	courrier du 30/08/2019	Une rectification à apporter sur les EBC

ORGANISME	DATE DE RÉCEPTION DU DOSSIER DE PLUI	DATE DE RÉCEPTION DE L'AVIS DU PPA	CONTENU DE L'AVIS
COMMUNE DE CHAUDON	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE COULOMBS	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE CROISILLES	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE FAVEROLLES	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE LES PINTHIÈRES	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE LORMAYE	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE NÉRON	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE NOGENT-LE-ROI	reçu le 27/06/2019	courrier le 03/10/2019	Avis Favorable sous réserve de prise en compte d'une remarque
COMMUNE DE SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE SAINT-LUCIEN	reçu le 27/06/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
COMMUNE DE SENANTES	reçu le 12/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'EURE-ET-LOIR	reçu le 12/07/2019	courrier le 14/10/2019	Aucune observation notable Quelques remarques
CONSEIL RÉGIONAL CENTRE-VAL DE LOIRE	reçu le 16/07/2019	courrier le 25/07/2019	Aucune observation
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS	reçu le 17/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)	reçu le 12/07/2019	courrier le 26/09/2019	Avis Favorable sous réserve de 5 observations

ORGANISME	DATE DE RÉCEPTION DU DOSSIER DE PLUI	DATE DE RÉCEPTION DE L'AVIS DU PPA	CONTENU DE L'AVIS
DRAC Centre Val-de-Loir	reçu le 16/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
DREAL Centre Val-de-Loir MRAE	reçu le 16/07/2019	Délibération reçue le 02/08/2019	Sans réponse Avis réputé Favorable
Inspection Académique	12/07/2019	courrier le 25/09/2019	Une remarque
Kéolis	reçu le 16/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Préfecture d'Eure-et-Loir	reçu le 16/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Préfecture d'Eure-et-Loir Architecte des Bâtiments de France	reçu le 16/07/2019	courrier du 09/08/2019	Avis Favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations
Rambouillet Territoire Communauté de communes	reçu le 16/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	reçu le 12/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
SNCF Délégation TER	reçu le 15/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Syndicat du Bassin Versant des 4 Rivières (SBV4R)	reçu le 16/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Syndicat du bois de Ruffin	reçu le 18/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Syndicat Mixte de la Voise et ses Affluents (SMVA)	reçu le 15/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable
Syndicat Mixte des 3 Rivières (SM3R)	reçu le 16/07/2019	-	Sans réponse Avis réputé Favorable

PARTIE A

LES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

1. Avis du Conseil Régional Centre-Val de Loire

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 16 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 25 juillet 2019

AVIS FAVORABLE / AUCUNE OBSERVATION PARTICULIÈRE

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI, EN RAISON D'UNE ABSENCE D'OBSERVATION À APPORTER SUR LA TENEUR DU DOCUMENT ARRÊTÉ.

2. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 15 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 5 août 2019

Chambre de Métiers et de l'Artisanat EURE-ET-LOIR

AVIS FAVORABLE / AUCUNE OBSERVATION PARTICULIÈRE

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI

3. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 16 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 9 août 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI SOUS RÉSERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS FORMULÉES QUI VISENT UNE MEILLEURE QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU MODIFIÉES.
DEUX REMARQUES CONCERNENT SPÉCIFIQUEMENT LES MONUMENTS HISTORIQUES TANDIS QU'UNE OBSERVATION S'ATTACHE AUX ÉLÉMENTS PAYSAGERS DU TERRITOIRE.

REMARQUE N°1 - MONUMENTS HISTORIQUES ET LEURS ABORDS (AC1)

Une proposition de périmètre délimité des abords (PDA) a été faite par l'UDAP concernant la Croix de la commune de Croisilles, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 13/06/1989.
Celle-ci a bien été prise en compte dans le projet de PLUi. Cependant, depuis la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, il ne s'agit plus de mettre en place un périmètre de protection modifié mais un périmètre délimité des abords.
De plus, le projet de PDA a évolué depuis la délibération du Conseil municipal de Croisilles du 9 septembre 2010 puisqu'une nouvelle proposition de périmètre a été faite par courriel en date du 14 mars 2019.

Vous trouverez en pièce jointe une fiche rappelant la procédure d'élaboration d'un PDA. La communauté de communes devra bien veiller à ce que notre service soit associé à chacune des étapes.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ
La procédure d'élaboration et, le cas présent, de modification du périmètre délimité des abords a été reprise afin de suivre le processus rappelé dans l'avis.
La modification a donc fait l'objet d'une enquête publique conjointe en associant les services de l'ABF.

REMARQUE N°2 - AUTRES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS

Si le projet de PLUi propose des éléments protégés au titre des éléments L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, il n'en présente pas une liste précise. Le signaler sur le plan de zonage n'est pas suffisant, il conviendrait d'en joindre l'inventaire au règlement écrit.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ
Une liste exhaustive des éléments ponctuels repérés au règlement graphique ont été ajoutés en annexe VI.4 du règlement écrit afin de préciser les éléments ciblés. La liste a été complétée sur la commune de Néron.
A noter que le détail des éléments est précisé depuis l'arrêt dans la table attributaire du règlement graphique au format CNIG.

REMARQUE N°3 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Particulièrement en zone urbaine, il serait souhaitable :

- Concernant les panneaux solaires, de préciser qu'ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne pas être disposés côté rue en abord d'un monument historique.
- Concernant les fenêtres de toit, de préciser que celles-ci doivent être axées sur les baies des étages inférieurs ou sur les parties pleines en maçonnerie.
- Concernant les portails d'accès, de les limiter à un par propriété avec une largeur sur l'espace public n'excédant pas 3,50 mètres.
- Concernant les clôtures à claires-voies le long des voies, de ne permettre qu'un matériau qualitatif (bois ou métal)
- Concernant les murs bahuts, de permettre de les surmonter de ferronneries uniquement.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les deux premières propositions concernant les panneaux solaires et les fenêtres de toit ont été intégrées au règlement écrit. La seconde reste sous la forme d'une recommandation.
Concernant les portails d'accès, la proposition n'est pas retenue par la collectivité puisque la non limitation de la largeur et le nombre permettent de répondre à des problématiques d'accès notamment dans les rues étroites ou bien pour répondre à plusieurs fonctions différentes.
Concernant les clôtures, les élus souhaitent conserver une certaine souplesse dans les types de matériaux et ne pas rigidifier le règlement sur cet aspect. Il en est de même concernant les murs bahuts où les choix opérés dans le règlement écrit permettent une homogénéité sans restrictions abusives.

REMARQUE N°4 - LES ÉLÉMENTS DE TOITURE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

En zone agricole et naturelle, il conviendrait de ne pas autoriser en toiture, les matériaux « d'aspect similaire (ou identique) » à l'ardoise et à la tuile, peu qualitatifs. De même, en couverture des vérandas, il convient de privilégier le verre à tout autre matériau.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La permission d'adapter les matériaux en toiture à condition d'un aspect similaire à l'ardoise ou à la tuile, reste souhaitée par la collectivité puisque nous sommes dans un environnement diffus. Que ce soit concernant les vérandas ou les autres toitures, les règles édictées sont privilégiées et les élus ne souhaitent pas davantage de précisions sur ces points.

REMARQUE N°5 - LES VÉGÉTAUX À PRIVILÉGIER

Une liste des végétaux à planter de préférence, présentant des essences locales et diversifiées, pourrait être jointe au règlement écrit.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement écrit a été ajusté afin d'accueillir une liste des essences à privilégier et une liste des essences à éviter, en prenant appui comme suggéré sur la liste produite dans le cadre du PLUi de Val Drouette.

4. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 17 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 9 septembre 2019

CCI EURE-ET-LOIR

AVIS FAVORABLE / QUELQUES REMARQUES ET OBSERVATIONS

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI.
QUELQUES REMARQUES SONT IDENTIFIÉES NOTAMMENT CONCERNANT LE RÈGLEMENT ÉCRIT OÙ QUELQUES AJUSTEMENTS SUR LES STATIONNEMENTS.
DES QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL SONT ÉGALEMENT SOULIGNÉES.

REMARQUE N°1 - LE TAUX DE VACANCE

Nous notons qu'il est envisagé de construire des logements additionnels pour anticiper l'augmentation du taux de vacance. Il conviendrait mieux, selon nous, au lieu de souscrire à ce principe, d'inciter les propriétaires à rénover les logements concernés ou à les céder à la collectivité. Ceci permettrait de diminuer le taux de vacance aux obligations minimales (décès, divorce, séparation, etc.) tout en permettant d'économiser du foncier et de fournir de l'activité aux artisans locaux.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le phénomène de la vacance est un processus réel sur lequel il est difficile d'avoir une prise et qu'il s'agit d'anticiper de la meilleure manière. Au-delà de cette considération d'une dynamique passée projetée sur l'avenir.
Afin d'encadrer cette vacance et la limiter, des mesures concrètes ont été établies au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en encadrant l'évolution de secteurs urbains par des projets de renouvellement, assumant ainsi un choix de mobilisation de bâtiments existants. De même, l'OAP d'intensification urbaine considère ce potentiel et incite à la mise en place d'une politique de « réhabilitation douce ». Cela souligne la volonté commune de mettre en place des politiques telles que les Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), mais leurs mises en place effectives ne dépendent pas du PLUi.

REMARQUE N°2 - LES AMÉNAGEMENTS LIÉS AUX COUPURES

En ce qui concerne la trame verte, il conviendrait de diminuer au maximum les coupures actuelles. Par exemple par des aménagements spécifiques, comme des tuyaux affleurant pour les tritons crénelés.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

C'est ce qui a été fait lors de l'élaboration du zonage notamment puisque l'urbanisation a été circonscrite aux enveloppes urbaines existantes et les quelques zones d'extension ont pris en considération les réalités environnementales, quitte à reconsidérer l'emplacement des zones AU.
L'application de tuyaux affleurants ne dépend pas du PLUi mais la recherche de la conservation des coupures d'urbanisation pour conserver les corridors écologiques existants a bel et bien été étudiée et l'objectif poursuivi.
L'évaluation environnementale et l'étude des incidences sur le milieu naturel soulignent bien ce travail et la préservation qui a été mise en place.

REMARQUE N°3 - LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

De manière générale, il importe de prévoir, en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, que les clôtures comportent suffisamment de perméabilité pour permettre le passage de la petite faune.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Effectivement, la transition entre les zones AU et les zones A a été traitée de manière à assurer une lisière végétale, non seulement pour la faune mais également pour des raisons paysagères et pour accompagner une meilleure cohabitation entre les différents usages.

Dans les principes applicables aux OAP, pièce 3 du PLUi, une disposition a été ajoutée au « Traitement qualitatif des lisières urbaines » afin d'appuyer et rendre plus claire cette démarche : « Une certaine perméabilité devra être assurée pour permettre le passage de la petite faune ».

REMARQUE N°4 - L'IMPLANTATION DES COMMERCES

Dans les centres-bourgs, il est important d'autoriser l'implantation de commerces, de services et d'activités artisanales non nuisantes (un souffleur de verre peut être un atout pour un village).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement écrit l'autorise d'ores et déjà puisque les zones UA, UA1, UA2 (et en zone UB pour certains villages), qui correspondent aux centres-bourgs des communes, autorisent dans leurs destinations l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'industrie lorsqu'elle correspond à une activité artisanale de production et ne provoque pas de nuisances, etc.

REMARQUE N°5 - LE PRÉVERDISSEMENT

Dans les zones à urbaniser (type UA1 et UA2) il est nécessaire de réaliser le préverdissement avant toute opération d'aménagement et de construction.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Pour ce qui est des zones UA1 et UA2, il s'agit de zones urbaines déjà bâties où les évolutions ne sont pas cadrées par des OAP imposant des dispositions.

Pour ce qui est des zones à urbaniser de type 1AUh, le préverdissement n'est pas adapté aux projets concernés par ces secteurs puisque rares sont les projets d'opération d'ensemble. Un préverdissement pourrait être un frein au développement de ces projets. Toutefois, le traitement des espaces privés et leur verdissement est cadré et la conservation des éléments paysagers importants pour le paysage, les risques ou l'environnement, est également imposé dans la prise en compte préalable aux aménagements.

REMARQUE N°7 - LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Dans le rapport de présentation, à partir de la page 163, sont présentées les compatibilités du PLUI du secteur de Nogent-le-Roi avec les projets et les documents supra-communaux. Qu'en est-il du Sraddet ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux présente les compatibilités avec le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, récemment approuvé et ayant pris en compte le SRADDET et sa compatibilité avec ce dernier. Le rôle du PLUi est d'assurer cette compatibilité avec le SCoT. Toutefois, il est à noter que le SRADDET a bien été étudié au fur et à mesure de la procédure de PLUi afin de respecter les lignes directrices établit, prévoyant ainsi l'arrivée du SCoT dans une délai proche de celui du PLUi.

REMARQUE N°8 - LES SECTEURS D'OAP

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, lorsque des impasses sont possibles quand l'opération est menée en plusieurs tranches, il faut prévoir les contraintes de retournement des véhicules de secours, bennes d'enlèvement des ordures ménagères, camions de déménagement, etc.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Ces contraintes ont été anticipées et plusieurs dispositions imposent des règles :

- *Dans les OAP et le cas échéant est rappelé qu'un espace de retournement devra être prévu à la pointe de la voirie ;*
- *Dans le règlement écrit et ses dispositions générales applicables à toutes les zones (incluant les zones à urbaniser), les terrains doivent avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.*

REMARQUE N°9 - LES RISQUES D'INONDATION

Au chapitre des risques, a-t-il été tenu compte des inondations du printemps 2018 ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Au-delà des différentes mesures imposées par le PPRI et les arrêtés encadrant les inondations, un travail d'affinement a effectivement été réalisé suite aux inondations du printemps 2018 puisque les acteurs locaux ont pu constater les effets de ce phénomène naturel et les impacts sur les terrains de leur commune.
Ainsi, des mesures ont été prises, notamment dans les ER, pour assurer la bonne gestion des eaux et la préservation des canaux et fossés. Des secteurs ayant un potentiel d'urbanisation n'ont pas été ciblés comme potentiel foncier mobilisable dans le cadre du PLUi en raison de ces risques constatés. De même, certains secteurs sont cadrés par une prescription graphique au titre de l'article R.151-31 2° en raison d'une exposition à une inondabilité, notamment constatée après cet événement du printemps 2018, et ainsi dans le but d'éviter toutes nouvelles constructions.

REMARQUE N°10 - LE BASSINS DE RÉTENTION

Compte tenu des périodes de canicule plus fréquentes, nous estimons qu'il serait judicieux de prévoir dès maintenant des bassins de rétention d'eau. Les intérêts sont nombreux pour la population, les agriculteurs, le tourisme, l'amélioration des trames vertes et bleues, les activités de loisirs, les oiseaux migrateurs, etc.

Ce dispositif pourrait venir en compensation des altération des trames vertes et bleues par les très nombreuses constructions prévues.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les constructions prévues et les impacts sur la trame verte et bleue sont extrêmement restreints tel que cela peut être exposé dans l'évaluation environnementale, puisque les risques sont quasi intégralement évités. Des mesures d'atténuation ou d'évitement sont inclus lorsque projet et risques se rencontrent.

D'autre part, concernant les bassins de rétention, leur implantation n'est pas interdite par le règlement écrit et cela pourra être mis en place au fur et à mesure des besoins qui émergeront. Dans le cadre du PLUi, ce besoin s'est déjà fait ressentir à plusieurs endroit, d'où la volonté communale affichée d'accompagner ces aménagements, notamment à Saint-Lucien à travers les ER_LU02 et ER_LU03 ou encore à Croisilles (ER_CR01). Ceci s'ajoute aux dispositifs imposés pour certains secteurs de projets et les prescriptions de préservation.

REMARQUE N°11 - L'USAGE DU STECAL

L'usage du Stecal (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, introduit par la loi Alur) devrait être fortement limité - d'autant plus compte tenu de son caractère dérogatoire - dans un document d'urbanisme, le PLU, qui s'inscrit dans un horizon relativement lointain.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les STECAL sont au nombre de six sur tout le territoire et sont cadrés par des règles strictes et restrictives afin de limiter les possibilités en leur sein. Soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, des ajustements ont été accordés afin de permettre une évolution mesurée de ces projets qui déclinent des stratégies du PADD dans l'attractivité du territoire et le respect de son patrimoine, ou bien dans la mise en valeur d'un cadre de vie. Avec six secteurs identifiés et fortement cadrés, ces STECAL restent en effet limités et représentent à peine 1% de la surface du territoire.

REMARQUE N°12 - LA REQUALIFICATION DES BERGES

Il est nécessaire d'insister sur la requalification des berges, des continuités piétonnes et animalières. Il s'agit ni plus ni moins de récupérer le «chemin des douaniers ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Effectivement, ce travail a été élaboré de différentes manières, à commencer par la protection des cours d'eau et l'accompagnement des berges dans le zonage à travers des zones naturelles (N) au plus fort des enjeux biologiques et environnementaux et en accompagnement des corridors écologiques. Ces mesures visent notamment à interdire toute construction nouvelle et permettre ainsi à la nature de conserver ses droits. Pour ce qui est des continuités piétonnes, cette requalification a déjà commencé au niveau des communes pôles et est poursuivie avec des emplacements réservés, notamment sur les communes de Lormaye et Néron. La volonté est de tisser des liens intercommunaux, redonner accès aux berges et les revaloriser, tout en préservant ce patrimoine naturel, tel que les objectifs du PADD le valorisent.

REMARQUE N°13 - LE PATRIMOINE

Il existe un enjeu patrimonial important qui consiste en la mise en valeur du patrimoine culturel diffus (calvaire, lavoirs, etc.).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Tout à fait, ce patrimoine a fait l'objet d'un grand travail d'inventaire afin d'identifier les éléments notables sur chaque commune, tant au niveau du patrimoine bâti que du patrimoine végétal. Ce travail sur le patrimoine bâti a identifié, au titre de l'article L.151-19, des éléments du patrimoine culturel diffus tel que des calvaire et lavoirs, mais également des églises, des puits, bâtiments et tourelles, etc.

REMARQUE N°14 - LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est prévu en zone UA1 un maximum de 7 mètres pour la hauteur des constructions. S'agissant de R + 2 + combles, nous préconisons de retenir une hauteur de 9 mètres.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Effectivement, une erreur s'était glissée dans le document arrêté.
Le choix a été fait d'ajuster les hauteurs pour plus de logique et afin de correspondre à l'évolution du tissu urbain de chaque commune concernée. Ainsi, la hauteur est maintenu à R+1+C, soit 7m à l'égout du toit, sauf pour Nogent-le-Roi où la hauteur permise est de R+2+C, soit 9m à l'égout du toit.

REMARQUE N°15 - LES EXTENSIONS

Page 37, au chapitre de l'extension, il nous semble, pour gagner en clarté, que le texte mériterait d'être modifié en supprimant l'adjectif « principale » dans la dernière phrase. D'autre part, 250 m² nous paraît considérable et sans doute faudrait-il revoir cette surface à la baisse.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'adjectif « principale » est nécessaire ici puisqu'il permet de différencier la construction principale de l'annexe ou du petit logement secondaire présent sur la parcelle lorsque le cas se présente. La construction principale est donc la référence ici.
L'emprise au sol maximale de l'ensemble de la construction (extensions incluses) limitée à 250 m² est un choix commun basé sur une réalité vécue du territoire et en lien avec les constats de l'évolution de la zone. Certaines anciennes fermes réhabilités cherchent à évoluer modérément mais connaissent déjà une présence sur la parcelle notable. Il faut donc pouvoir s'adapter à toutes les situations. Cette constructibilité est ensuite régulée en la couplant aux distances d'implantation et aux règles de constructibilité limitée tels que les coefficients de pleine-terre.

REMARQUE N°16 - LES TOITURES

En ce qui concerne les toitures, nous recommandons d'autoriser les panneaux solaires.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les panneaux solaires ne sont pas interdits. Ils sont donc autorisés.
Les dispositions applicables à toutes les zones, dans le règlement écrit, précisent néanmoins quelques règles sur leur intégration et implantation.

REMARQUE N°17 - LES FAÇADES COMMERCIALES

Les dispositions imposant aux façades commerciales d'être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée nous paraissent devoir être reformulées. En effet, le pas d'étage d'un commerce est de l'ordre de 3,50 m, ce qui implique peu de possibilité pour implanter une enseigne en bordure de ce volume. Le PLU de Dreux par exemple, en centre ville (Grande Rue Maurice Viollette), autoriser les enseigne jusqu'à l'appui des fenêtres du premier étage.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Autoriser les enseignes jusqu'à l'appui des fenêtres du premier étage n'est pas souhaité par les communes afin de conserver une cohérence dans le linéaire bâti et afin de préserver la visibilité du patrimoine. L'implantation d'enseigne trop volumineuse viendrait à l'encontre de ce choix paysager et dénaturerai les centres.

REMARQUE N°18 - LES STATIONNEMENTS

Au chapitre du stationnement, nous proposons que le verbe « pourront » soit remplacé par « devront ». Il nous paraît important d'autre part que des règles quantitatives soient fixées. Nous préconisions les suivantes :

- Commerce : 1 place pour 10 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Services : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Restauration : 1 place pour 10 m² de salle + 2 places pour le personnel.
- Hôtellerie : 1 place par chambre + 2 places pour le personnel.

Hébergement hôtelier, afin de tenir compte de l'occupation de l'affluence du soir avec occupation simultanée des chambre, ratio d'1 place par 10 m² de salle + 2 places pour le personnel.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Des règles quantitatives sont d'ores et déjà présentes dans le règlement écrit et la comparaison entre la proposition ci-dessus et les mesures édictées dans le règlement écrit arrêté du PLUi a amené la collectivité à conserver les règles initiales.
D'une part, les dispositions soulignées dans les dispositions générales du règlement écrit sont plus souples et permettent de s'adapter au besoin et au contexte et, d'autre part, les mesures proposées par la CCI conduiraient inévitablement à davantage d'artificialisation des sols, ce qui n'est pas souhaité.

REMARQUE N°19 - LES DESTINATIONS

En zone d'activité il est important d'autoriser l'hébergement hôtelier, listé dans les occupations du sol interdites dans la rédaction actuelle.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement écrit a été modifié afin d'autoriser la destination d'hébergement hôtelier en zone d'activités UX

REMARQUE N°20 - LES POIDS LOURDS

En zone UX nous recommandons de prévoir des aires de stationnement en entrée de zone pour les poids lourds en attente.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'accueil des poids lourds est déjà encadré dans l'article 5 de la zone UX puisque «Les parcelles devront accueillir l'aménagement d'une aire d'évolution des poids lourds pour toute construction et installation susceptible d'être desservie par ces véhicules ».
La gestion des véhicules se fait donc à la parcelle.

REMARQUE N°21 - LE REPÉRAGE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Page 92, l'expression « *sous réserve d'être repéré* » n'est pas claire et il nous paraît utile d'en préciser le sens.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La formulation a été complété pour plus de clartés en indiquant «[...] *sous réserve d'être repéré aux règlements graphiques (plan de zonage)* [...] *»*

5. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 12 juillet 2019
Passage en Commission du projet de PLUi : 5 septembre 2019
Date de réception de l'Avis par la collectivité : 26 septembre 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS FAVORABLE / QUELQUES REMARQUES ET OBSERVATIONS

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI SOUS RÉSERVES DE PRENDRE EN COMPTE LES CINQ REMARQUES CITÉES.
AVIS FAVORABLE AUX PROJETS D'OUVERTURE À L'URBANISATION À VOCATION D'HABITAT SOUS RÉSERVES DE PRENDRE EN COMPTE LES DEUX REMARQUES CITÉES.
AVIS FAVORABLE AUX PROJETS D'OUVERTURE À L'URBANISATION À VOCATIO D'ACTIVITÉS SOUS RÉSERVE DE PRENDRE EN COMPTE UNE REMARQUE CITÉE.
AVIS FAVORABLE AUX STECAL SOUS RÉSERVE DE CONSIDÉRER DEUX REMARQUES.
AVIS FAVORABLE AUX CONDITIONS DE CHANGEMENTS DE DESTINATIONS PROPOSÉES.
AVIS FAVORABLE AUX DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DU PROJET DU PLUI SOUS RÉSERVES DE PRENDRE EN COMPTE DEUX REMARQUES.

REMARQUE N°1 - REMARQUES GÉNÉRALES : LES JUSTIFICATIONS
Justifier les emplacements réservés, les besoins, et comptabiliser les surfaces concernées dans la consommation d'espace.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ
Les emplacements réservés correspondent à des servitudes dont la vocation est de geler les emprises en vue d'une affectation prédéterminée, notamment d'intérêt public. Ces prescriptions graphiques répondent à des volontés affichées au PADD (cheminement de connexions douces, entretien des berges), à des restructurations routières (aménagement de voirie) ou des objectifs environnement de protection (régulation des eaux). Ces ER n'engendrent pas de la consommation foncière dans le cadre du PLUi mais le document d'urbanisme assoit uniquement des volontés d'acquisition foncière à des fins diverses qui ne rechercheront pas nécessairement de l'artificialisation.
Il ne convient donc pas ici d'inclure ces surface dans les calculs de la consommation foncière .
Toutefois, le rapport de justification (pièce 1.2 du PLUi, partie C, 3.6) souligne la mobilisation de 9,4 hectares pour les 10 ans à venir via 38 emplacements réservés. Chaque projet à la source d'un ER est explicitement cité à la fin du règlement écrit ainsi que sur chaque règlement graphique communal. Un focus sur les ER a été ajouté au RP.

REMARQUE N°2 - REMARQUES GÉNÉRALES : LES LOGEMENTS
Inclure et comptabiliser les logements «coups partis», notamment à Nogent-le-Roi.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ
Les logements «coups partis» -de Néron et Nogent-le-Roi notamment- sont en partie inclus dans le potentiel en dent creuse détaillé dans le rapport de justification (pièce 1.2 du PLUi, partie A, 3.5.3) puisqu'ils sont inclus dans la zone urbaine. Des ajustements ont toutefois dû être effectués tel qu'explicité dans la réponse à la remarque 10 de la DDT.

REMARQUE N°3 - REMARQUES GÉNÉRALES : LES PROJETS À VOCATION ÉCOLOGIQUE

Revoir le zonage spécifique pour le projet de centrale photovoltaïque et supprimer les dispositions du règlement de la zone A qui autorisent les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public impactant l'ensemble des zones A.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Bien que l'éventualité d'un projet de centrale photovoltaïque a été émise au cours du travail d'élaboration du PLUi, aucun zonage spécifique n'a jamais été apposé pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque.

Les dispositions du règlement de la zone A relatives aux constructions à vocation écologique renvoient aux dispositions générales. Celles-ci n'autorisent pas les implantations brutes de ces constructions en permettant un impact sur les zones A, mais elles soulignent l'obligation (déjà cadrée par la législation supracommunale) d'une « étude d'impact environnementale ainsi qu'une étude préalable agricole du type étude pédologique afin de qualifier la qualité agronomique des terres. Les projets devront démontrer la nécessité de se déployer sur des espaces agricoles et démontrer une qualité agronomique impropre à l'activité agricole *». Ces dispositions, suggérée par la DDT, permettent d'annihiler l'impact sur les zones A mais d'ouvrir à la réflexion les projets potentiels dans le cas où les études préalables démontrent une absence totale d'impact. Toutefois, à la demande de la DDT, un sous-zonage Apv va être créé et un règlement attitré afin de cadrer un projet dessiné. Le RP a été réajusté en fonction afin d'apporter des justifications supplémentaires à cet ajustement demandé. Les dispositions générales pour la zone A ont été supprimées du règlement écrit.*

REMARQUE N°4 - REMARQUES GÉNÉRALES : LE ZONAGE Ns

Expliciter le classement de la parcelle sur laquelle est implanté un bâtiment d'exploitation agricole, si cette dernière est toujours en activité. Le bâtiment agricole identifié est en effet classé en zone Ns dont les règles lui interdisent toute construction ou évolution.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le classement de toutes les parcelles en zone Ns est le fruit d'un travail d'identification d'un milieu naturel à forte valeur écologique et paysagère. Cette zone, à la demande de la DDT, a disparu du zonage après arrêt pour être placée en N simple.

La zone N, à cet endroit, vient cibler la partie la plus sensible de l'environnement et du paysage avec pour principal objectif un maintien en l'état d'un espace biologique remarquable. Cela résulte notamment de l'objectif du PADD voulant préserver les fonds de vallée et ses prairies humides, ce qui n'exclut pas l'activité d'élevage et de pâturage. La volonté de préservation de la trame verte et bleue engage toutefois la nécessité de limiter les nouvelles constructions.

Finalement et pour rappel, le bâtiment présent n'est pas officiellement à usage agricole, d'où la levée de l'habillage surfacique sur ce bâtiment. D'autres parcelles à proximité sont classées en zone A sans restriction de constructibilité, permettant l'édification de bâtiments agricoles.

REMARQUE N°5 - OUVERTURE D'URBANISATION HABITAT : LES CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

Réglementer une surface maximale pour les constructions d'habitation en zone agricole.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une surface maximale a été ajoutée pour les constructions d'habitation en zone agricole, dans une limite de 150m² d'emprise au sol pour la totalité de la construction (extensions incluses).

REMARQUE N°6 - OUVERTURE D'URBANISATION HABITAT : LIEU-DIT BEAUDEVAL

Justifier le projet objet d'une OAP pour la zone 1AUh localisée lieu-dit Beaudeval à Faverolles (zone humide).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Au même titre que les autres secteurs de projet justifiés dans le rapport de présentation (Partie B), le secteur d'OAP F2 répond à la projection d'un besoin en logements, au ciblage de secteurs adaptés en cohérence avec l'urbanisation existante et dans un souci de recherche d'une consommation des espaces naturels et agricoles.
L'OAP Beaudeval s'inscrit dans cette volonté sur un terrain de 2 000 m² en entrée de village et en parfaite intégration paysagère. Des protections ont été développées afin d'éviter les risques, tel que cela est souligné dans la méthode ERC de l'évaluation environnementale (partie F, 3.2., incidence P4, du rapport de justification), et la zone humide a été évitée par l'obligation d'éviter le secteur humide tel que stipulé dans la partie écrite de l'OAP.
Pour rappel, l'étude zone humide qui a été menée et qui a été annexée au PLUi (pièce 1.4.2) identifie une zone humide de quelques mètres carrés à l'extrême ouest de la parcelle et aisément évitée par le projet.

REMARQUE N°7 - OUVERTURE D'URBANISATION HABITAT : OAP DU ROULEBOIS OUEST

Prévoir une OAP plus qualitative prenant en considération le boisement existant pour la zone 1AUh située Le Roulebois Ouest à Lormaye.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'OAP du Roulebois Ouest ne se situe pas en zone 1AUh mais en dent creuse de la zone UB puisque la parcelle concernée est entièrement incluse dans l'enveloppe urbaine/
Les dispositions appliquées à l'OAP oblige qu' « une partie du couvert végétal présent devra être conservé dans le but d'une meilleure transition paysagère et intégration au milieu *». Ceci permet non seulement de considérer le boisement existant mais surtout d'en conserver la nature.*
Pour rappel, ce site en dent creuse a été cadré par une OAP suite à une volonté communale de permettre un développement cohérent de ce secteur et afin de conserver, telle que cité précédemment, une part du couvert végétal. Sans cette OAP, ce site pourrait connaitre une évolution sans contraintes environnementales. La profondeur de la parcelle, en limite du Roulebois, sert également de tampon végétalisé puisqu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation (zone N).

REMARQUE N°8 - OUVERTURE D'URBANISATION ACTIVITÉS : LA ZI DU POIRIER

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

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les zones d'extension de la ZI du Poirier répondent à un besoin avéré de développement économique à l'horizon 2030. Ces zones sont le reflet du SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France qui identifie des extensions pressenties à l'horizon 2040 de l'ordre de 22,3 hectares pour le développement économique et de 5 hectares pour la ZACOM.

Un détail des besoins justifiant d'autant plus les zones d'extension a été établi et explicité dans le rapport édicté en octobre 2018 et présentant le schéma d'accueil des entreprises à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Ce document a été annexé en pièce 1.4.4. au PLUi pour approbation. La ZAE du Poirier indique une disponibilité commerciale dans l'enveloppe actuelle équivalente à 0 hectare alors que la demande est présente -et adressée à l'intercommunalité- (exemple de l'extension projetée des Transports MARECHAL sur 10 000 m²) et qu'il existe un manque notamment en terme de diversité de produits rendus disponibles. Ce site a été considéré comme l'un des plus attractifs de l'intercommunalité avec un besoin estimé à l'échelle globale d'au moins 50 ha sur 20 ans.

REMARQUE N°9 - STECAL : INSTITUT DES OSERAIES

Justifier le STECAL pour l'institut des Oseraies à Faverolles

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le STECAL des Oseraies est justifié dans le rapport de justification à la partie C, 2.5., présentant le secteur de projet, les objectifs de la zone, le cadre réglementaire et le détail des attentes.
Les liens avec le PADD y sont également remis en contexte.

REMARQUE N°10 - STECAL : MANOIR DE VÂCHERESSES

Réglementer graphiquement l'implantation des futurs hébergements prévus au Manoir de Vacheresses.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les futurs hébergements n'ont pas de localisation prédéfinie puisqu'il ne s'agit pas de structures solides et imperméabilisantes. Le règlement écrit est très clair sur ce point puisque seuls les hébergements de plein-air et les hébergements insolites de type HLL sont autorisés, c'est-à-dire des hébergements mobiles et démontables.
Pour rappel, le couvert boisé étant classé en EBC, le défrichement ne sera pas permis, et une protection est apposée autour du cours d'eau tel que présentée dans l'évaluation environnementale (incidence P4).
Les emplacements envisagés sont toutefois représentés visuellement tel que détaillé dans la pièce 1.4.1 du PLUi.

REMARQUE N°11 - LE RÈGLEMENT ÉCRIT : LES CONSTRUCTIONS À VOCATION ÉCOLOGIQUE

Supprimer les dispositions du règlement de la zone A qui autorisent les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, impactant l'ensemble des zones A du PLUi.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Même réponse que celle apportée à la Remarque n°3. Le règlement a été retravaillé afin d'encadrer la question des panneaux photovoltaïques de manière plus claire et précise sur un site identifié en Apv, en accord avec les services de la Direction Départementale des Territoires. La disposition générale a été supprimée.

REMARQUE N°12 - LE RÈGLEMENT ÉCRIT : LES HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE

Établir une surface maximale autorisée pour les constructions neuves à vocation d'habitation en zone A.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Même réponse que celle apportée à la Remarque n°5.

6. Avis de la Direction des services départementaux de l'éducation nationale Eure-et-Loir

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 12 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 25 septembre 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS FAVORABLE / UNE OBSERVATION

UNE SEULE OBSERVATION

REMARQUE N°1 - L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

J'ai l'honneur de vous faire savoir qu'après consultation de l'Inspectrice de l'Éducation Nationale de la circonscription concernée, il apparaît que sur ce secteur, la population stagne voire décroît.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Ce constat n'amène aucune modification à établir au dossier de PLUi.

7. Avis du Département d'Eure-et-Loir

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 12 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 14 octobre 2019

Eure-et-Loir
LE DÉPARTEMENT

AUCUNE OBSERVATION NOTABLE / QUELQUES REMARQUES

LE DOSSIER DE PLUI N'APPELLE PAS D'OBSERVATION NOTABLE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL. QUELQUES REMARQUES SONT PRÉCISÉES QU'IL SERAIT SOUHAITABLE DE RETRANSCRIRE.

REMARQUE N°1 - L'EAU POTABLE

Le PLUi évoque une compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2015-2021. Or, le SDAGE réglementairement en vigueur est celui de la période 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.

L'annulation a été prononcée par jugements des 19 et 26 décembre 2018 du Tribunal administratif de Paris, à la demande d'UNICEM régionales, de chambres départementales et régionales d'agriculture, ainsi que de fédérations départementales et régionales des syndicats d'exploitants agricoles.

L'annulation est fondée sur l'irrégularité de l'avis de l'autorité environnementale. En effet, à l'époque, le Préfet coordonnateur de bassin, qui a approuvé le SDAGE, a également signé l'avis de l'autorité environnementale, en application du droit national en vigueur. Cette organisation administrative a, depuis, été jugée non conforme au principe d'indépendance de l'autorité environnementale prévu par la directive européenne relative à l'évaluation des plans et programmes.

Le jugement d'annulation de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2015 remet expressément en vigueur l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE 2010-2015 est donc aujourd'hui réglementairement en vigueur et applicable selon ce jugement.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de justifications a été repris afin de présenter la compatibilité du PLUi avec le SDAGE encore réglementairement en vigueur, soit celui de la période 2010-2015, tel qu'exprimé ici par le Département.

REMARQUE N°2 - SERVITUDES

Concernant les captages d'eau potable, la liste et la carte des servitudes comportent quelques erreurs :

- L'arrêté de DUP des forages F3 et F4 du site de Bréchamps devrait être mentionné (arrêté n°2015051-0001 du 20 février 2015), ci-joint.
- L'arrêté du captage du Chemin vert n°2 peut être supprimé car il a été abrogé suite au comblement de l'ouvrage. Le tracé des périmètres peut ainsi être retiré de la carte des servitudes.
- Les deux arrêtés de DUP des forages F1-F2 et F3-F4 devraient être insérés dans le document 5.1.2 « Liste des servitudes d'utilité publique et guides méthodologiques », afin de lister les servitudes spécifiques à ces ouvrages définies par l'hydrogéologue agréé.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

- L'arrêté de DUP a été annexé à la pièce 5.6.2 et la liste des SUP a été modifié en conséquence ;
- La mention à l'arrêté du Chemin vert n°2 a été supprimé de la liste des SUP. La carte a également été modifiée en conséquence et mise à jour par la DDT.
- Les arrêtés étaient déjà présents dans la pièce 5.6.2 traitant des arrêtés préfectoraux mais les documents ont été ajoutés à la pièce 5.1.2. comme demandé pour davantage de clarté.

REMARQUE N°3 - RÉSEAUX AEP

Le dossier d'enquête publique pour l'instauration des périmètres de protection des captages F3 et F4 apparaît dans la notice technique. Ainsi, le document équivalent pour les captages F1 et F2 pourrait également apparaître pour plus de cohérence.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le document équivalent pour les captages F1 et F2 a été récolté et annexé dans la même pièce 5.2.3 du PLUi au dossier d'approbation.

REMARQUE N°4 - RÉSEAUX AEP

Un volet sur l'hydrogéologie et la notion de masse d'eaux souterraines pourrait apparaître dans le rapport de présentation. Ainsi, il s'agirait de présenter la nappe de la craie sous l'angle ressource en eau potable, cette dernière couvrant 100% des besoins de la Communauté de communes.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Un portrait de l'hydrogéologie et donc de la nappe de la craie selon une approche liée à la ressource en eau potable est explicité largement et détaillé selon un regard technique dans les annexes au PLUi puisque cela est lié à la question de l'alimentation en eau potable.
Le rapport présent en pièce 5.2.3 fait un état des lieux et une présentation détaillée des caractéristiques.

REMARQUE N°5 - RÉSEAUX AEP

De plus, il s'agirait d'aborder les problèmes de qualité des captages exploités et du classement de l'un d'eux en tant que « captage prioritaire » au titre de la loi Grenelle et de la Conférence sur l'environnement de 2013.
L'article 21 de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (codifié dans le L 211-3 du code de l'environnement) prévoit de délimiter des zones où il est nécessaire d'assurer la protection quantitative et qualitative des aires d'alimentation de captages d'eau potable d'une importance particulière pour l'approvisionnement actuel et futur et d'y établir des programmes d'actions. La démarche est à engager.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Effectivement la démarche est à engager et le Syndicat des Eaux est en cours de réflexion afin d'avancer sur cette question.

REMARQUE N°6 - RÉSEAUX AEP

La sécurisation de l'alimentation de la Communauté de communes (besoins, ressource disponible, enjeux, etc.) est également à présenter afin d'intégrer les enjeux liés à la ressource en eaux souterraines issus du SDAGE, aussi bien dans le diagnostic que dans le PADD.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les données techniques relatives aux besoins, enjeux et ressources est présentées largement dans le rapport technique composant la pièce 5.2.3 du PLUi. Toutefois, le diagnostic territorial a été amendé afin de faire une synthèse de cette donnée et faire un portrait clair des enjeux et ressources. De plus, le RP reprenant la compatibilité au SDAGE en vigueur a été complété afin de saisir la prise en compte des enjeux soulevés. Le PADD fait déjà état de la volonté d'un « Développement de l'offre en logements en adéquation avec les équipements et réseaux » (axe 3, objectif 4).

REMARQUE N°7 - RÉSEAUX AEP

Les documents d'urbanisme doivent en effet être compatibles avec l'objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau, en veillant à ne pas définir d'orientations contradictoires. Ils peuvent également contribuer à atteindre cet objectif en étudiant par exemple, l'état de la ressource (quantitatif et qualitatif) sur leur territoire au regard de l'évolution planifiée de la population, et en adoptant des règles et zonages en conséquence.

Les enjeux suivants pourraient apparaître :

- Maintenir la bonne qualité de l'eau potable, notamment à travers la recherche d'une cohabitation renforcée entre les activités économiques et les ressources naturelles.
- Mettre en oeuvre des actions de préservation de la ressource en eau souterraine au niveau des captages d'alimentation en eau potable afin d'améliorer la qualité de l'eau distribuée.
- La création et l'animation d'un espace d'échanges et de valorisation des bonnes pratiques pourront être envisagées pour une sensibilisation de tous les usagers sur les risques liés à l'utilisation de produits chimiques présentant un risque pour la qualité de l'eau, notamment l'usage des pesticides par les particuliers et la sensibilisation aux problématiques de gestion quantitative de l'eau.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Nombre de ces objectifs sont déjà poursuivis par le Syndicat des Eaux et un rapport technique fait état de la poursuite de la qualité tant quantitative que qualitative de la ressource. Le PLUi s'est attaché à ne pas induire de nouvelles orientations en désaccord avec ces objectifs.

REMARQUE N°8 - LE PATRIMOINE NATUREL

Concernant l'OAP L3 à Lormaye, la préservation d'au moins une partie du boisement ancien pourrait être étudiée, notamment en lisière de propriété afin de conserver le maximum de sujets.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les dispositions appliquées à l'OAP oblige qu' « une partie du couvert végétal présent devra être conservé dans le but d'une meilleure transition paysagère et intégration au milieu *». Ceci permet non seulement de considérer le boisement existant mais surtout d'en conserver la nature.*

Pour rappel, ce site en dent creuse a été cadré par une OAP suite à une volonté communale de permettre un développement cohérent de ce secteur et afin de conserver, telle que cité précédemment, une part du couvert végétal. La profondeur de la parcelle, en limite du Roulebois, sert également de tampon végétalisé puisqu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation (zone N).

REMARQUE N°9 - LE PATRIMOINE NATUREL

Dans le diagnostic territorial, page 113, le Conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre est devenu le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire. De plus, il convient de se rapprocher de l'association pour actualiser la carte de leurs propriétés dans le secteur.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'appellation a été modifiée et l'actualisation des sites recensés a été faite suite à un échange avec le Conservatoire.

REMARQUE N°10 - LES ROUTES

Ce territoire est marqué par le projet de déviation de Nogent-le-Roi (plan de situation en annexe). Des travaux sont en cours sur la tranche 2 - phase 1. Les emplacements réservés prévus lors de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre de la DUP de 2008 sont ainsi à reprendre dans le PLUi, notamment sur les futurs secteurs à aménager : tranche 2 - phase 2 (franchissement de la vallée de l'Eure) et tranche 3. Il serait intéressant d'indiquer le tracé de principe de la déviation sur les plans de zonage concernés.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le tracé de la déviation apparaît d'ores et déjà sur les plans de zonage puisque, au même titre que toute route, le cadastre présente déjà les réalisations effectuées.

A noter que la DUP a été demandée à plusieurs reprise au Département afin de pouvoir l'annexer au présent PLUi. Sans réponse à ce jour, cette DUP n'a pas pu être inclus.

8. Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 12 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 16 octobre 2019

QUELQUES REMARQUES

PLUSIEURS REMARQUES SOULIGNÉES CONCERNANT PRINCIPALEMENT LES EBC.

REMARQUE N°1 - LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Après examen du règlement graphique, nous avons remarqué que beaucoup de forêts sont classées en EBC. L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) sur la majorité des boisements devrait être justifiée et la réglementation concernant ce classement devrait être rappelée dans sa totalité.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La justification de la présence des EBC a été explicitée et justifiée dans la partie C, 3.3.3.du rapport de justification (pièce 1.2. du PLUi). Pour rappel, et hormis à Saint-Lucien, aucun EBC n'a été créé dans le cadre du PLUi puisque seuls les EBC existants dans les documents d'urbanisme en vigueur ont été retranscrits. Après échanges avec les communes, le choix intercommunal a été fait de conserver cette protection réglementaire qui offre davantage d'encadrement sur les boisés, ce qui est souhaité au niveau communal.
Un rappel des articles du Code a été ajouté et une disposition supplémentaire a été notée afin de donner davantage de clarté. Les EBC ont été levés sur les secteurs concernés par des ZNIEFF et Natura 2000.

REMARQUE N°2 - LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Il est à noter que six propriétés sont dotées d'un Plan Simple de Gestion agréé par le CRPF et en cours de validité, qui garantit leur gestion durable.
La localisation de ces propriétés gérées durablement vous a été transmise par mail le 19/06/2019.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Effectivement, ces six propriétés dotées d'un Plan Simple de Gestion ont bien été transmises et sont identifiées. Leur identification au règlement graphique n'a pas lieu d'être. Toutefois leur présence est bien connu des acteurs locaux.

REMARQUE N°3 - LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Nous vous proposons donc de classer les bois et forêts en zone N et de ne pas y surajouter d'autre classement sauf boisement ponctuel qui devrait être justifié au PLU.
En effet, la superposition de classements est un frein à la gestion forestière.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La majeure partie des boisements sont en effet en zone N. Le choix intercommunal a été de conserver ces EBC, tel qu'identifiés dans les précédents documents d'urbanisme (hors ZNIEFF et Natura 2000), et ce afin de poursuivre les règles cadres des EBC dans les zones concernées mais aussi afin de pouvoir les représenter graphiquement dans le cadre du PLUi.

REMARQUE N°4 - RECOMMANDATION DU CRPF CONCERNANT LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.

Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant croire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes de forêts placées en EBC sont soumises à autorisation,
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le classement en EBC a été établi dans la poursuite des réglementations en vigueur et en réponse à une volonté intercommunale de protection de boisés ciblés existants. Une justification est présentée dans le rapport de justification.

La rédaction du PLU n'a aucunement induit les élus ou les administrés en erreur puisque ce sujet a fait l'objet de débats qui ont été arbitrés. A noter que les dispositions relatives aux EBC ont été amendée afin de clarifier la teneur de l'encadrement.

9. Avis de la Chambre d'Agriculture Eure-et-Loir

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 16 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 9 octobre 2019

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE PRISE EN COMPTE DE REMARQUES

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ÉMET UN AVIS FAVORABLE À CE PROJET DE PLUI SOUS CONDITION, CONCERNANT L'INTERDICTION DE CONSTRUIRE UN BÂTIMENT AGRICOLE À NOGENT-LE-ROI, HAMEAU DE VÂCHERESSE, DE TROUVER UNE SOLUTION SATISFAISANTE POUR LES 2 PARTIES.

PLUSIEURS REMARQUES SONT EXPOSÉES S'AGISSANT NOTAMMENT DES EBC, DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LA PÉRENNITÉ DE QUELQUES EXPLOITATIONS AGRICOLES.

REMARQUE N°1 - *PARTIE 1.* ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire préconise dans sa note, toujours d'actualité, du 21/09/2016, d'utiliser le classement en EBC de façon circonstanciée. Ainsi les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement. Néanmoins cette procédure est contraignante et drastique. Ainsi toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, ce qui peut être très pénalisant pour les exploitants en cas de réaménagement foncier, utilisation de matériel d'irrigation type rampe etc. C'est pourquoi, dans certains cas (petits bosquets, languette boisée etc.), la Chambre d'agriculture préconise plutôt l'application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme qui affiche plus de souplesse.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La justification de la présence des EBC a été explicitée et justifiée dans la partie C, 3.3.3.du rapport de justification (pièce 1.2. du PLUi). Pour rappel, et hormis à Saint-Lucien, aucun EBC n'a été créé dans le cadre du PLUi. Après échanges avec les communes, le choix a été fait de conserver cette protection réglementaire hors ZNIEFF et Natura 2000 (cf avis CRPF). Un rappel des articles du Code a été ajouté et une disposition supplémentaire a été notée afin de donner davantage de clarté.

REMARQUE N°2 - *PARTIE 1.* ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Sur quelques secteurs, nous avons également constaté des erreurs de classement telles que, à titre d'exemple, sur la commune de Bréchamps.

Nous sommes en présence de parcelles agricoles relevant de la Politique Agricole Communes (PAC) déclarées comme Surface d'Intérêt Écologique (SIE). En fonction de l'évolution de la PAC, ces parcelles pourraient de nouveau être plantées de cultures « plus traditionnelles ».

» La chambre d'agriculture demande alors que ces parcelles 54, 55 et 56 soient classées en zone A stricte (pas de « sur zonage » EBC).

» La chambre d'agriculture souhaite fortement que l'ensemble des élus concernés par ce type d'erreurs matérielles, rectifient leur zonage.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les parcelles de Bréchamps ont bien été classées en zone A stricte. Toutes les communes ont été invitées à vérifier leur zonage A et N ainsi que leurs EBC afin de corriger les éventuels oublis ou erreurs matérielles.

REMARQUE N°3 - *PARTIE 2.* CLASSEMENT DE L'ENSEMBLE DES ZONES CULTIVÉES EN AGRICOLE ET NON PAS EN ZONE NATURELLE - PROBLÉMATIQUE DES ZONES AP (PAYSAGÈRE)

Du fait du poids de plus en plus affirmé et contraignant des zonages de protection de l'environnement par rapport aux activités économiques et principalement l'activité agricole, la Chambre d'Agriculture souhaite fortement que l'ensemble des zones cultivées (en vous référant aux zones RPG) soit classées en zone Agricole. En effet, nous assistons parfois à des détournements de ce type de classement interdisant les constructions nécessaires à la pérennité d'activité économique. Il ne faudrait pas alors que ces zonages sanctuarisent des secteurs géographiques, empêchant ainsi le maintien des activités présentes. Aujourd'hui l'objectif du PLU ou PLUI n'est pas de contraindre les modes de production agricole, mais nous sentons les dérives se rapprocher.

» La chambre d'agriculture demande alors que ces parcelles cultivées ou cultivables soient zonées en Agricole et non pas en Naturelle (exemple des parcelle 618 cultivée en blé au RPG 2017 (Coulombs) et des parcelles 404, 403, 402 et 398 déclarées comme SIE donc cultivables (Coulombs).

» D'autres parcelles sont encore classées de façon erronées sur d'autres communes du PLUi. La Chambre d'agriculture souhaite fortement que l'ensemble des élus concernés par cette remarques réfléchissent à des modifications éventuelles de leur zonage.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une vérification a été effectuée mais l'ensemble du zonage a été réalisé conjointement avec la Chambre d'Agriculture pour éviter toute erreur matérielle. Concernant les erreurs citées, une vérification a été réalisée avec les élus pour ajustements si cela semblait nécessaire. Certaines parcelles ne sont pas cultivées (exemple 618).

REMARQUE N°4 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (CHAUDON)

Les 2 emplacements réservés d'un total de 14 353 m² concernant l'extension voire le déplacement potentiel de l'école manquent de justification. De plus, la localisation de cet équipement scolaire sur le plateau agricole cultivé s'avère surprenant. Il conviendra d'ajouter ces surfaces au bilan global de la consommation des espaces.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La justification des emplacements réservés a été développée dans la pièce 1.2. du PLUi afin de préciser les détails de ces prescriptions. Les surfaces ont été considérées dans le bilan global.

REMARQUE N°5 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (CROISILLES)

La Chambre d'Agriculture attire l'attention des élus sur leur projet de développement qui pourrait éventuellement pénaliser les agriculteurs. Ainsi, nous constatons que l'accès à certaines parcelles peut être rendu difficile voire impossible du fait de l'inscription de terrain constructible en façade de route ?

Ainsi, [...] nous distinguons le long des routes 2 types de culture différent ce qui suppose 2 exploitants différents - comment vont-ils pénétrer sur leurs parcelles situées à l'arrière ?

» La Chambre d'Agriculture demande alors aux élus de Croisilles de vérifier l'accessibilité aux parcelles et que les propriétaires de ces parcelles en soient bien les exploitants agricoles.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les élus ont vérifier leur zonage et aucune parcelle ne se trouve enclavée. Le même travail de vérification a été demandé à toutes les communes. Dans le cas pré-cité, la parcelle ayant deux cultures déclarées appartient au même propriétaire.

REMARQUE N°6 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (FAVEROLLES)

Certaines parcelles actuellement en SIE sont classées en zone N. Or pour ne prendre l'exemple que de la parcelle 642, localisée au milieu d'une zone naturelle, si des besoins en construction de bâtiment agricole se faisaient sentir, l'environnement immédiat semble parfait pour dissimuler un éventuel hangar. Le règlement de la zone N n'autorise aucune construction agricole.

» La Chambre d'Agriculture demande leur reclassement en zone Agricole.

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limités (STECAL) est proposé au lieudit « domaine du Thuillay » afin de permettre la construction d'une maison d'habitation au milieu d'une zone Naturelle (inconstructible dans le règlement).

» La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à cette demande car la zone Naturelle est une zone à préserver, en principe, de toute habitation sauf éventuellement dans le cadre des extensions de bâti existant.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le tracé de la zone N a été vérifié par les communes et les ajustements nécessaires ont été réalisés.
Le secteur relatif au domaine du Thuillay n'a pas été conservé en tant que STECAL dans le PLUi arrêté. Il s'agit d'une zone N.

REMARQUE N°7 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (LES PINTHIÈRES)

Au vu du faible nombre d'habitants sur la commune (182) et d'une zone constructible en dents creuses, une seconde zone constructible en extension du bourg est difficilement concevable et en contradiction avec le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Portes d'Ile de France. Nous notons toutefois les explication de votre bureau d'études dans son mail du 29 avril dernier : ... « Le potentiel en dent creuse n'est que de 5 constructions...» mais n'est-ce pas suffisant pour une petite commune qui ne présente pas ou peu de services à la population ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le potentiel en dent creuse associé à la zone constructible en extension du bourg permet de répondre exactement à la projection démographique de la commune, comme explicité dans le rapport de justification (p.40 de la pièce 1.2 du PLUi arrêté). Cette zone constructible est donc le reflet d'une réponse à un besoin et d'un compensation à un potentiel faible dans l'enveloppe urbaine. Cette extension n'exprime pas de contradiction au SCoT.

REMARQUE N°8 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (LORMAYE)

La Chambre d'Agriculture regrette le classement en zone Naturelle des prés et prairies.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La commune a pu vérifier le zonage associé aux zones A et N. Aucune modification ne s'est avérée nécessaire sur ce point.

REMARQUE N°9 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (NOGENT-LE-ROI)

Nogent-le-Roi est considéré par le SCOT ainsi que par le PLUi comme étant une commune «pôle». Malgré tout, la consommation d'espaces agricoles reste importante principalement sur le plateau (habitat et économie).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Aucune consommation de terres agricoles pour une vocation d'habitat n'est prévue dans le cadre du PLUi pour la commune de Nogent-le-Roi. Seule une consommation à des fins économiques est projetée, en réponse à des besoins exprimés et édictés dans le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

REMARQUE N°10 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (NOGENT-LE-ROI)

Concernant le hameau de Vacheresses - un bâtiment est identifié comme siège d'exploitation. Il s'agit en effet d'un éleveur bovins qui souhaiterait pour le bien-être de ses animaux construire un hangar sur le site. Or, la zone visée est classée en Ns qui ne permet aucune construction, même agricole (Zone naturelle stricte à fort intérêt paysager et/ou écologique à préserver). Cette zone est composée pour partie de prés, prairies mais aussi de cultures plus traditionnelles comme le maïs et le blé. Ce zonage est en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui, dans son axe 2, objectif 1 précise : « il faut préserver les prairies humides de fond de vallée, potentiel de développement de l'activité d'élevage». Or, sans bâtiment pour rentrer les bovins l'hiver, l'éleveur est obliger de transporter ses bêtes 2 par 2 dans le nord du département où il possède un autre site d'exploitation. Malheureusement, ses prairies sont situées sur Nogent-le-Roi. Faute d'avoir la possibilité de construire un bâtiment agricole, l'éleveur se pose la question de la poursuite de son élevage au vu des contraintes. Il est clair alors que les prés et prairies seront retournés et réutilisés en cultures classiques.

Nous relevons une autre incompatibilité avec le PADD - axe 2, objectif 7 : « Pérenniser les activités agricoles existantes et accompagner leur développement potentiel ».

Enfin, nous nous interrogeons sur ce classement Ns que nous retrouvons, sauf erreur de notre part, uniquement sur la commune de Nogent-le-Roi alors que la vallée de l'Eure se profile sur la plupart des autres communes du PLUi. Ce classement ne nous semble pas justifié et pourrait fragiliser juridiquement votre document.

» La Chambre d'Agriculture demande qu'une solution amiable soit recherchée entre l'éleveur et la communauté de communes.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La zone Ns, en réponse à la remarque émise par la DDT et par la Chambre d'Agriculture, a été supprimée et placée en zone N, respectant ainsi et tout autant l'orientation du PADD voulant la préservation des prairies humides de fond de vallée. Le potentiel de développement de l'activité d'élevage reste maintenu puisque le pâturage peut se poursuivre tel que c'est le cas au PLU en vigueur.

Aucun bâtiment à usage agricole n'est présent sur ce site mais d'autres terres ne se trouvant pas sur ce corridor écologique et paysager sont en zone A à proximité, où la pâture a également lieu et où la construction d'un hangar est autorisée pour les bovins. La pérennisation des activités agricole et l'encouragement de leur développement est poursuivi sur tout le territoire, et les zones A existantes sur plus des 2/3 du territoire intercommunal en sont les garantes. A noter que la préservation de l'environnement et des corridors écologiques demeure également un objectif premier du projet de territoire.

REMARQUE N°11 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE)

La parcelle 448 classée en zone constructible pour sa partie sud, sur le hameau de l'Aumône crée un reliquat de 6200 m² pour l'exploitant en place. Au vu des nouvelles règles de non traitement près des habitations, cette parcelle deviendra difficilement cultivable.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Cette parcelle est en dent creuse et a donc le droit d'être considérée en zone urbaine puisqu'elle y est éligible. Cette parcelle appartient au même propriétaire donc ce reliquat n'en est pas un.

REMARQUE N°12 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (SAINT-LUCIEN)

Nous demandons que l'élevage de chèvres angora (EARL la bergerie de la butte noire) - hameau de la Louvière - soit ajouté au diagnostic agricole. Il conviendra alors de classer cette exploitation en zone agricole.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'ajout de l'EARL la bergerie de la Butte Noire a été réalisé dans le diagnostic agricole. De même, les parcelles associées à l'élevage ont été, en accord avec les besoins exprimés, reclassées en zone A.

REMARQUE N°13 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (SENANTES)

Nous notons une erreur matérielle - hameau du Coudray - la parcelle 57 actuellement en culture a été classée en zone de jardin.

» La Chambre d'Agriculture demande son reclassement en zone Agricole

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La parcelle 57 a été maintenue en l'état par le propriétaire mais ne fait pas partie des cultures. Après vérification, elle est le prolongement du jardin de l'habitation, de la même manière que les parcelles adjacentes, et a vocation à poursuivre et rester à vocation jardinée. Le maintien en zone Nj est donc privilégié.

REMARQUE N°14 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (SENANTES)

Le hameau du Coudray présente quelques parcelles en extension ce que le SCOT ne permet pas.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Aucune zone à urbaniser n'est identifiée au hameau du Coudray dans le PLUi arrêté.
Sur la commune, les secteurs d'extension se trouvent à Senantes et Chenicourt qui ne sont pas classés comme hameaux.

REMARQUE N°15 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (SENANTES)

Nous notons une erreur matérielle - hameau de Chenicourt - la parcelle verte est une parcelle déclarée à la PAC.

» La Chambre d'Agriculture demande son classement en zone Agricole

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

En effet, une partie de la parcelle ZK0211 à Chenicourt est utilisée en prairie. Cette partie a été reclassée en zone A.

REMARQUE N°16 - *PARTIE 3.* REMARQUES PAR COMMUNE (SENANTES)

Pour ce qui concerne les zones Ap (inconstructibles), Zone agricole à fort intérêt paysager, agronomique ou patrimonial à préserver, nous nous interrogeons alors sur l'intérêt d'ouvrir une zone constructible en entrée de bourg, sur des terres cultivées.

» La Chambre d'Agriculture demande à mieux justifier cette extension. A défaut, nous demandons son retour en zone Ap.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les parcelles en zone 1AUh sont le résultat d'un besoin exprimé en terme de projection démographique et donc de construction, mais également le reflet d'une réalité de mobilisation du foncier.
Ce site est en entrée de bourg mais n'est pas cultivé. Il reflète une volonté communale d'évolution de son territoire et représente un potentiel mobilisable en réponse à un besoin de production de logements.

REMARQUE N°17 - *PARTIE 4.* REMARQUES SUR LES DOCUMENTS JOINTS

Le rapport de présentation dans son diagnostic agricole (page 49) justifie la présence de près de 12.5 % de gel par un argumentaire qui ne nous semble pas exact. La présence de jachère voire de Surface d'Intérêt Écologique (SIE) est une obligation résultant de la réglementation européenne. Les agriculteurs choisissent alors les secteurs les moins rentables ou riverains de l'habitat.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'argumentaire a été réadapté en ce sens dans le diagnostic.

REMARQUE N°18 - *PARTIE 4.* REMARQUES SUR LES DOCUMENTS JOINTS

Le PADD (axe 2, objectif 7) souhaiterait permettre l'implantation d'exploitations maraîchères, de vergers partagés, de potagers urbains collectifs à proximité des villages pour répondre aux besoins de consommation des locaux. Cet objectif est louable et nous nous en félicitons. Malgré tout, ce type d'activité nécessitera quelques bâtiments, des serres, etc... Or, nous constatons que la présence de zones Ap (agricole inconstructible) est en contradiction avec le PADD.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La présence de zones Ap a été ciblée et utilisée en lien avec d'autres axes du PADD.
L'encouragement d'implantations maraîchères à proximité des villages est une réalité à travers le PLUi puisque les zones agricoles sont nombreuses et la constructibilité agricole, y compris celles liées à l'activité maraîchère, est grande.
En ce sens, un projet est exprimé et encouragé à Coulombs et à Faverolles, et un projet est déjà en cours à Nogent-le-Roi.

10. Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Eure-et-Loir

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 12 juillet 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 26 septembre 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE PRISE EN COMPTE DE REMARQUES

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE QUE SOIENT PRISES EN COMPTE LES OBSERVATIONS SUIVANTES :
- COMPLÉTER LES JUSTIFICATIONS DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE;
- JUSTIFIER LE PROJET DE RENOUVELLEMENT DU «PÔLE GARE» DE NOGENT-LE-ROI ET L'INCLURE DANS LES BILANS DE PRODUCTIONS DE LOGEMENTS;
- MODIFIER LES CONDITIONS D'IMPLANTATION D'ÉQUIPEMENTS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE 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 DE LOGEMENTS SOCIAUX ET VÉRIFIER LA COMPATIBILITÉ AVEC LE FUTUR SCOT.

REMARQUE N°1 - *PARTIE I.* JUSTIFIER LA ZONE NATURELLE SENSIBLE

Dans le document 1.2, la justification de la zone naturelle sensible (Ns) fait appel à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Or cet article appartient au « Chapitre 1: Aménagement et protection du littoral» et vise à ce que «l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral». L'Eure-et-Loir ne possédant pas de milieux littoraux, l'utilisation de cet article est inadéquate et la justification de la zone Ns est à retravailler. Il en va de même pour l'utilisation de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La zone Ns ayant été remise en cause par les services de l'État et la Chambre d'Agriculture, et afin de conserver l'objectif premier de préservation des fonds de vallée et des corridors écologique, cette dernière a été supprimée du zonage et remplacée par une zone naturelle simple, au même titre que l'ensemble des fonds de vallée et des accompagnements de cours d'eau du territoire intercommunal. Cet ajustement permet davantage de cohérence.

REMARQUE N°2 - *PARTIE II.* CADRER LES EMPRISES AU SOL ET LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION

La taille des annexes autorisées au règlement est importante. De plus, un traitement d'exception est appliqué à la commune de Lormaye. Il conviendra de justifier aussi bien cette différence d'application des règles concernant les annexes que l'ampleur des annexes autorisées.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La différence de traitement constatée pour la commune de Lormaye a été supprimée.
La justification de la taille des annexes, en réponse à une réalité constatée et constatable des besoins en matière d'annexes (notamment pour la création de doubles garages), a été développée dans le RP.

REMARQUE N°3 - *PARTIE II.* CADRER LES EMPRISES AU SOL ET LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION

Les emprises aux sols autorisées en zone urbaine sont très importantes et laisse imaginer une forte imperméabilisation des sols. Par ailleurs, des ajustements seraient opportuns concernant les extensions. En zone UC, il faut donc ajouter une règle pour encadrer les extensions des habitations afin qu'elles ne soient pas considérées comme interdites.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les emprises au sol autorisées en zone U reflètent les besoins d'évolution du tissu existant comprenant de nombreuses anciennes bâtisses, et le modelage futur du profil urbain dans la même continuité d'implantation. Ces règles ont été édictées conjointement et réévaluées au regard d'une réalité.
Une disposition spécifique encadre déjà les extensions en zone UC dans le PLUi arrêté. Ces mesures sont conservées.

REMARQUE N°4 - *PARTIE II.* CADRER LES EMPRISES AU SOL ET LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION

Dans les zones UB, il faut préciser que les extensions ne devront pas permettre de dépasser l'emprise au sol maximale autorisée de 200 m² pour les constructions principales.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'ajustement signalé a été effectué au règlement écrit.

REMARQUE N°5 - *PARTIE II.* CADRER LES EMPRISES AU SOL ET LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION

Enfin, il serait opportun de rappeler dans le chapitre « Emprise au sol et constructibilité limitée» l'emprise au sol maximale de la zone UA indiquée dans le chapitre « Annexes et extensions ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'ajustement signalé a été effectué au règlement écrit.

REMARQUE N°6 - *PARTIE II.* CADRER LES EMPRISES AU SOL ET LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION

En zone 1AUh, une limitation des emprises au sol pour la construction principale et une règle cadrant les possibilités d'extension du bâti sont attendues. Pour les annexes, il serait judicieux de réutiliser la règle limitative imposée aux autres zones urbaines de «40 m² d'un seul tenant ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une emprise au sol maximale de la construction principale de 200 m² a été ajoutée en zone 1AUh, extensions incluses. Pour les annexes, la même règles que sur l'ensemble des zones a été appliquée.

REMARQUE N°7 - *PARTIE II.* CADRER LES EMPRISES AU SOL ET LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION

Sur les secteurs naturels (N), il parait contraire à la vocation de la zone que l'emprise au sol accordée aux abris pour animaux soit plus faible que celle accordée aux annexes. Il convient de rectifier ce déséquilibre.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'emprise au sol accordée aux abris pour animaux a été ajustée à 60m² en fonction de cette demande.

REMARQUE N°8 - *PARTIE III.* COMPLÉTER LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP Ne3 concernant l'implantation d'un équipement sur la commune de Néron doit être complétée en indiquant quel équipement est prévu.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'OAP Ne3 a été complétée en ce sens afin de préciser qu'il s'agit de l'extension projetée de l'école communale.

REMARQUE N°9 - *PARTIE III.* COMPLÉTER LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP L1, concernant l'aménagement de 4000 m² au sud de Lormaye en limite de Nogent-le-Roi constitue un choix inadéquat. Ce lieu est difficile d'accès et végétalisé, comme cela est rappelé dans le descriptif de l'OAP, et il est en bordure d'un milieu boisé.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La mobilisation de ce potentiel de développement est le résultat d'un travail d'affinement sur les possibilités réelles de production de logements sur une commune faisant face à un risque omniprésent lié au PPRI et limitant les perspectives de développement.

Ce site a été étudié et des ajustements ont été pensés entre la commune, les services de l'État et le bureau d'études afin de proposer un accès unique et ouvert, tout en limitant l'artificialisation pour s'adapter à la topographie et conserver la végétation préexistante au maximum. Ainsi, l'OAP est restrictive pour s'adapter à ce terrain qui s'avère l'un des seuls et derniers potentiels d'extension de Lormaye.

REMARQUE N°10 - *PARTIE IV.* REVOIR LES BESOINS EN LOGEMENTS

En utilisant les documents fournis (PA/PC, OAP) il semble qu'une erreur de calcul ait été faite dans les tableaux récapitulatifs du nombre de logements en renouvellement et en dent creuse pour la commune de Nogent-le-Roi. Le nouveau calcul ferait état de 306 logements en renouvellement en comptabilisant les logements des OAP 3 et , les logements prévus dans les permis d'aménager de Boullay Thierry, du Pré-Fleuri et de l'Orée du Bois et en comptabilisant l'opération Pôle Gare citée dans l'OAP sectorielle. Ce résultat indique une différence de 103 logements en renouvellement/dent creuse par rapport aux chiffres fournis dans le tableau récapitulatif.

Le document estime à 524 logements le besoin pour répondre aux objectifs démographiques (point mort et objectif de croissance). Le récapitulatif indique 390 logements réalisables en renouvellement et en dent creuse dont 203 pour la commune de Nogent-le-Roi. Avec 103 logements supplémentaires dans ce second terme, la part de logements restant à bâtir hors des enveloppes urbaines serait de 31 et non de 134. Cette différence impacte fortement les possibilités de construction des autres communes du PLUi.
Outre la réduction du nombre de logements réalisables en dehors de l'enveloppe urbaine, cette situation créé un déséquilibre de répartition des logements entre les communes urbaines et rurales. En effet, l'équilibre préconisé par le SCoT en cours d'élaboration est de 60% des constructions en zone urbaine. Or cette modification implique un taux de logements en zone urbaine de 85,5%.

En conséquence, je vous invite à rectifier les éléments du PLUi afin de prendre en compte et de justifier cette différence en termes de nombre de logements.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de justification a été amendé afin d'apporter de plus amples justifications quant à la provenance des logements identifiés en dents creuses et en renouvellement à Nogent-le-Roi et sur l'ensemble du territoire.
En ce sens, et pour en faire une brève synthèse ici, le nombre de logements en dents creuses et renouvellement correspond en détail au calcul suivant : 135 logements issus des PA et PC validés (un lot étant déjà sorti), 35 logements issus du PA validé du Pôle Gare, 128 logements en renouvellement issus des trois OAP Habitat, et 5 lots effectifs et mobilisables en dent creuses (principalement présents à Vacheresses-les-Basses).
Ce calcul nous amène effectivement à considérer un différentiel puisque sur les 203 logements inscrits en dents creuses et renouvellement au PLUi arrêté, on compte ici un total de 303 logements.

Un travail de reconsidération des potentiels mobilisés et mobilisables a donc été mené après arrêt. Les PA et PC validés demeurent, inscrivant un total de 170 logements, auxquels s'ajoutent les 5 lots effectifs en dent creuses.
L'OAP des Jardins du Patrimoine n'étant pas une opportunité avérée, ni portée à ce jour par les propriétaires, est retirée (-8 logements), et l'OAP du Faubourg Valmorin est réduite de moitié en relâchant le tissu sur sa phase 1, s'adaptant de manière plus adéquate au tissu urbain UB dans lequel il s'insère (-20 logements).
A noter également que le potentiel en dents creuses mobilisables et le potentiel de division sur l'ensemble du territoire intercommunal, au regard du règlement écrit et du zonage validé, a pu être mis à jour, comptabilisant 10 logements en moins dans le potentiel mobilisable en dent creuse.

Finalement, il est central de préciser que l'OAP Coeur de ville de Nogent-le-Roi s'axe sur 80 logements accueillant chacun 1 personne (résidence senior avec chambre individuelle). Ces logements spécifiques ne correspondent pas à un ménage classique de 2,1 personnes tel qu'édicté dans la projection démographique (2,23 au SCoT) établissant un besoin de 524 logements à l'échelle du territoire. L'impact en services, en structure, en réseaux, associé à une chambre n'est pas comparable avec un logement basé sur la projection et socle du calcul de projection. Des 80 chambres projetées, il est considéré un équivalent en logements de moitié. Ainsi, des 390 logements en dent creuse et renouvellement au PLUi arrêté, ce sont 412 logements identifiés au PLUi pour approbation, auxquels s'ajoutent les 134 logements en extension, soit 68% de l'urbanisation projetée dans les pôles urbains.
L'objectif de marge de tolérance raisonnable de +/- 5% des 524 logements à produire est donc respecté.

REMARQUE N°11 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Risque inondation

Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique qu'il convient de citer et d'annexer au PLUi. Il faut donc compléter le règlement écrit pages 17-18-19 pour les communes de Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Lormaye et Nogent le Roi. Par ailleurs, la doctrine départementale « inondation » de décembre 2017 indique des prescriptions qu'il convient d'ajouter au règlement des secteurs de zone inondable (hors PPRI).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement écrit a été modifié afin d'intégrer cette SUP à la liste. Le PPRI et son règlement son d'ores et déjà annexés au PLUi en pièce 5.1.3.

Des prescriptions de la doctrine départementale «inondation» ont été ajoutées à celles déjà présentes.

REMARQUE N°12 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Risque inondation

La « zone présentant un risque d'inondabilité » correspond au PPRI et ne prend pas en compte les zones inondables de la «Maltorne» et du ruisseau de «Vacheresse» identifiées sur le plan des contraintes. Pour une meilleure qualité de transmission de l'information, ces zones inondables doivent être ajoutées au plan de zonage avec une légende distincte de celle du PPRI, leurs prescriptions étant différentes.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les zones inondables hors PPRI ont été ajoutées au règlement graphique.

REMARQUE N°13 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Espaces boisés

Le PADD tient compte des boisements à préserver sur l'ensemble des communes concernées. Le plan de zonage classe la majorité des massifs en zone naturelle (N) et en Espace Boisé classé (EBC). Il n'est toutefois pas nécessaire de classer en EBC les boisements de plus de 0,5 ha, ceux-ci étant soumis à autorisation de défrichement, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005. Il n'est pas pertinent non plus de classer systématiquement en EBC les boisements présents sur des pelouses calcicoles, milieux qui doivent pouvoir rester ouverts ou être restaurés grâce à un défrichement (exemple : Znieff Bois de Ruffin). La même remarque s'applique pour les pelouses clacicoles en ZCS Natura 2000 qui se ferment. A l'inverse, les petits bosquets isolés devraient être classés en EBC, seul moyen de préserver ces éléments diffus (à Croisilles par exemple). Cette ouverture des milieux est très importante dans le cadre de la restauration de la trame verte.

Rappelons que le classement en zone N n'est absolument pas un gage de protection des espaces boisés si le règlement écrit ne prévoit aucune mesure pour les protéger, contrairement à ce qu'il peut ressortir de la lecture des documents.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Effectivement, la zone N ne protège pas les boisements, et ce n'est pas son objectif. Le classement EBC reflète celui déjà existant dans les documents d'urbanisme en vigueur (aucun EBC n'a été ajouté dans le cadre du PLUI hormis à Saint-Lucien) et la collectivité a souhaité les maintenir malgré l'existence de l'arrêté préfectoral puisque l'affichage et les règles cadres qui accompagnent un EBC sur ces secteurs visés demeurent souhaitées.

REMARQUE N°14 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité

Il est bien souligné que « la trame verte et bleue est sous pression » mais les mesures pour la protéger et la développer sont insuffisantes. Le document manque d'une analyse globale pour la valorisation de la trame verte à l'échelle de tout le territoire du PLUi. Les mesures prises au niveau des fossés et cours d'eau sont bonnes (retrait des constructions, zone préservée pour l'entretien), mais l'application de trois modalités différentes (4, 5 ou 6m) nuit à la clarté du propos, d'autant que sur le règlement graphique la trame représentant les fossés n'est pas toujours visible.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les mesures d'évitement et les incidences sur l'état initial de l'environnement ont bien été développées dans l'évaluation environnementale (pièce 1.2. du RP, partie F), analysant notamment les impact sur les cours d'eau, milieux humides, corridors boisés, berges, ruissellement, coteaux, espaces de respiration, ZNIEFF, Natura 2000, etc. Cette approche s'est voulue globale, tout en zoomant sur les pressions locales.
La trame des fossés a été accentuée et la disposition appliquée homogénéisée à 4m.

REMARQUE N°15 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité

La ZNIEFF de type 1 «pelouses des montes» (N° 240030822, communes de Néron et Nogent-le-Roi) (p. 114) a été déclassée en 2017. Il conviendra de vérifier auprès du CEN (et non plus le CPNRC) qu'il assure toujours la gestion du site « bourbier du Coulis» sur Chaudon (p 113 du document 1.1).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le déclassement de la ZNIEFF a été précisé au diagnostic territorial et la vérification auprès du CEN a été réalisée puis ajustée à cette même pièce du PLUi.

REMARQUE N°16 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité

Les mares sont présentées comme un outil de gestion des eaux, mais ce sont aussi des réservoirs de biodiversité qu'il faudrait identifier au titre du L. 151-23 afin de renforcer les prescriptions de protection.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'identification au titre du L. 151-23 a été ajoutée.

REMARQUE N°17 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité

Les arbres remarquables sont difficiles à identifier sur la cartographie, un renforcement de leur identification permettra une lecture plus facile. Leur protection aussi doit être retravaillée dans le règlement car seules des modifications à moins de 5 m nécessitent une demande préalable.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La représentation des arbres remarquables a été modifiée pour une identification plus aisée. L'encadrement réglementaire associé est jugée suffisant par la collectivité, soit le maintien en l'état et une déclaration préalable pour toute modification à moins de 5m.

REMARQUE N°18 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité

Les notions d'évitement et de réduction sont bien utilisées dans la description des incidences des projets (p 205 et suivantes du document 1.2). Néanmoins, dès lors qu'il y a réduction, cela implique que le projet a un impact résiduel sur le milieu qui doit être décrit et quantifié, et les mesures compensatoires correspondantes détaillées. Cette analyse manque au document et il conviendrait de le compléter sur ce point.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'évaluation environnementale fait bien état des mesures correspondantes quel que soit l'impact sur milieu. La description quantitative et qualitative des incidences est réalisée pour toutes les formes d'impact, et quel que soit les mesures (ERC) que cela suggère. Ce travail d'analyse est d'ores et déjà effectué.

REMARQUE N°19 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité

Une liste de végétaux à planter de préférence, présentant des essences locales diversifiées, compléterait utilement le règlement du PLUi.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement écrit a été ajusté afin d'accueillir une liste des essences à privilégier et une liste des essences à éviter, en prenant appui comme suggéré sur la liste produite dans le cadre du PLUi de Val Drouette.

REMARQUE N°20 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Qualité des eaux souterraines

Le document ne mentionne pas le classement de tout le département d'Eure-et-Loir en zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole (arrêté IDF-2018-07-02-005 du 2 juillet 2018). Il n'est pas non plus indiqué que le captage du Bois de Ruffin est un captage prioritaire, et qu'il doit à ce titre faire l'objet d'une étude de délimitation de l'AAC ainsi que de la mise en place d'un plan d'actions afin de protéger la ressource en eau des pollutions diffuses d'origine agricole. Il faudra donc ajouter ces éléments dans les documents avant l'approbation.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Ces éléments ont été ajoutés à la pièce 1.1. du PLUi avant approbation.

REMARQUE N°21 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine bâti

Le projet de PLUi propose des éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, mais il n'en présente pas une liste précise. Afin de compléter le signalement du plan de zonage, la rédaction d'un inventaire joint au règlement écrit est attendu.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une liste exhaustive des éléments ponctuels repérés au règlement graphique ont été ajoutés en annexe VI.4 du règlement écrit afin de préciser les éléments ciblés.
A noter que le détail des éléments est précisé depuis l'arrêt dans la table attributaire du CNIG au règlement.

REMARQUE N°22 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine bâti

La procédure du projet de périmètre des abords (PDA) ayant récemment évolué avec une nouvelle proposition de périmètre transmise le 14 mars 2019, il est rappelé d'associer l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Eure-et-Loir à chaque étape de la procédure. Au besoin, un schéma de rappel de la procédure peut être fourni.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La procédure d'élaboration et, le cas présent, de modification du périmètre délimité des abords a été reprise afin de suivre le processus rappelé dans l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.
La modification a donc fait l'objet d'une enquête publique conjointe.

REMARQUE N°23 - *PARTIE V.* AJUSTER LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine bâti

Préciser dans le règlement, particulièrement en zone urbaine, que les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et qu'ils ne doivent pas être disposés côté rue en abords des monuments historiques.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La disposition a été ajoutée au règlement écrit.

REMARQUE N°24 - *PARTIE VI.* PRENDRE EN COMPTE LES REMARQUES DE LA CDPENAF

Les éléments nécessitant une meilleure justification concernent à la fois le classement en zone Ns d'un bâtiment agricole identifié sur la commune de Nogent-le-Roi, la création d'une OAP au lieu-dit Beaudeval identifié en zone humide sur la commune de Faverolles et le STECAL de l'Institut des Oseraies à Faverolles. Concernant l'extension à vocation économique, des éléments démontrant la nécessité pour le territoire de disposer d'une réserve foncière sur la commune de Nogent-le-Roi est questionné et devra faire l'objet d'une justification complémentaire.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Se référer aux réponses apportées à l'avis émis par la CDPENAF.

REMARQUE N°25 - *PARTIE VI.* PRENDRE EN COMPTE LES REMARQUES DE LA CDPENAF

Les règles de la zone agricole autorisant les installations de production d'énergie renouvelables doivent être supprimées. Si la volonté est de réaliser un équipement de ce type, un sous-zonage particulier et justifié devra être réalisé. Par ailleurs, la commission attend une réglementation des surfaces d'emprise des constructions à usage d'habitation en zone agricole.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Tel que présenté dans la réponse apportée à la CDPENAF, le choix a été fait de réaliser un sous-zonage Apv dont la justification a été développée dans le rapport de justification. Un règlement spécifique lui est associé. L'emprise des constructions à usage d'habitation en zone agricole a été réglementée avec un maximum de 150 m².

REMARQUE N°26 - *PARTIE VI.* PRENDRE EN COMPTE LES REMARQUES DE LA CDPENAF

L'OAP située Le Roulebois Ouest à Lormaye doit prévoir un aménagement plus qualitatif qui prenne d'avantage en compte la présence d'une frange boisée à proximité.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les dispositions appliquées à l'OAP oblige qu' « une partie du couvert végétal présent devra être conservé dans le but d'une meilleure transition paysagère et intégration au milieu *». Ceci permet non seulement de considérer le boisement existant mais surtout d'en conserver la nature.*

Pour rappel, ce site en dent creuse a été cadré par une OAP suite à une volonté communale de permettre un développement cohérent de ce secteur et afin de conserver, telle que cité précédemment, une part du couvert végétal. La profondeur de la parcelle, en limite du Roulebois, sert également de tampon végétalisé puisqu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation (zone N).

REMARQUE N°27 - *PARTIE VI.* PRENDRE EN COMPTE LES REMARQUES DE LA CDPENAF

La CDPENAF demande aussi à ce que le STECAL du Manoir de Vacheresses prévoit une réglementation graphique pour l'implantation des futurs hébergements.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les futurs hébergements n'ont pas de localisation prédéfinie puisqu'il ne s'agit pas de structures solides et imperméabilisantes. Le règlement écrit est très clair sur ce point puisque seuls les hébergements de plein-air et les hébergements insolites de type HLL. Ces hébergements peuvent donc être mobiles et démontables.

Pour rappel, le couvert boisé étant classé en EBC, le défrichement ne sera pas permis, et une protection est apposée autour du cours d'eau tel que présenté dans l'évaluation environnementale (incidence P4) (cf. CDPENAF).

REMARQUE N°28 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

Si les documents de planification de l'eau sont bien mentionnés, les références du SDAGE Seine-Normandie sont à mettre à jour. En effet, le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris en décembre 2018. Le SDAGE en vigueur est donc celui de 2010-2015.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de justification a été modifié afin de présenter la compatibilité au SDAGE 2010-2015 en vigueur.

REMARQUE N°29 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

L'implantation du futur lycée d'Eure-et-Loir sur la commune de Hanches ayant été validé, il n'est plus utile d'être réservé sur ce sujet comme c'est le cas à la page 81 du document 1.1.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La réserve a été levée sur ce point du diagnostic territorial.

REMARQUE N°30 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

Il convient de corriger la page 3 du document 1.2. car le PADD a été débattu par la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et non par la commune de Celle-Saint-Cloud.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La modification a été effectuée.

REMARQUE N°31 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

La communauté de communes de Portes Euréliennes d'Île-de-France comporte 39 communes et non 41 comme indiqué page 18 du document 1.2.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'ajustement a été opéré.

REMARQUE N°32 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

Le tableau présentant les densités des OAP du PLUi en page 68 du document 1.2. ne présente pas les résultats de la commune de Nogent-le-Roi. Il conviendrait de le compléter.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Aucun secteur d'extension n'accueillant de l'habitat, la densité des OAP n'est pas pertinente à présenter dans ce tableau.

L'objectif de cette mise en perspective à la page 68 est de mettre en parallèle la consommation d'espace et l'utilisation de ces terres consommées. A Nogent-le-Roi, aucune consommation d'espace n'a été pratiquée dans le cadre du PLUi à destination d'un accueil de logements.

REMARQUE N°33 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

La partie C du document 1.2. traitant du règlement fait appel à plusieurs articles du code de l'urbanisme qui ne correspondent pas à la fonction qui leur est associé et qu'il faudra rectifier. C'est le cas des articles indiqués en haut des pages 81, 95, 105 et 111. Page 131, l'article R. 151-49 traite de la « desserte par les réseaux » dans le règlement du plan local d'urbanisme et non de la mise en place des cônes de vue.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les erreurs matérielles identifiées ont été modifiées.

REMARQUE N°34 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

Une erreur de frappe est présente à la première ligne des pages 105 et 111 du document 1.2. Ces pages décrivent les secteurs agricoles et naturelles mais une mention « zones à urbaniser » est présente sur ces pages.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les modifications ont été réalisées.

REMARQUE N°35 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

La partie F du document 1.2, cite en page 199 l'article R. 123-2-4 du code de l'urbanisme. Or les articles R. 123-1 à 16 traitent des « Dispositions particulières à l'Île-de-France » et non des « incidences des orientations du plan sur l'environnement ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La pièce 1.2. a été modifiée en conséquence.

REMARQUE N°36 - *PARTIE VII.* CORRIGER LES ERREURS PRÉSENTES AU DOSSIER

A la page 74 du règlement écrit (document 4.1), il sera apprécié, pour plus de clarté, de réutiliser la parenthèse « comme mentionné dans la pièce 3 du PLUi » dans le paragraphe 2 de la partie « L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La précision a été appliquée au règlement écrit.

PARTIE B

LES AVIS DES COMMUNES

1. Avis de la commune de Bréchamps

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 27 juin 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 30 août 2019

AVIS FAVORABLE / UNE RECTIFICATION DEMANDÉE

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI
UNE RECTIFICATION DEMANDÉE CONCERNANT LA RÉADAPTATION D'UN EBC SUR DES PARCELLES BÂTIES

REMARQUE N°1 - RECTIFICATION SUR UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE (EBC)

Actuellement, notre Plan Occupation des Sols P.O.S. classe les parcelles suivantes en zones ND : A1634, B0081, B0401, B0400, B0087, B0088, B0164, B0165, B0319, B0178.

Or, je constate que, le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 4 Vallées (PLUi), les classent dorénavant en zone N avec une prescription surfacique, Espace Boisé Classé (EBC).

Il me semble qu'une rectification soit nécessaire. En effet, la prescription EBC ne s'étendait pas à ces parcelles mais s'arrêtait juste avant. (Cf plans en pièce jointe). De plus, elles possèdent toutes une construction.

Par conséquent, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir rectifier le zonage sur les parcelles précitées afin qu'elles restent classées en zone N sans prescription surfacique.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La prescription surfacique liée aux EBC a été levée sur les parcelles citées.
Dans un souci de cohérence, nous avons également retiré cette prescription sur les parcelle B0086 et B0177 tel que cela a été représenté sur les plans joints à la demande de rectification établie par la commune. En effet, il y avait une différence entre les parcelles entourées sur les plans et les parcelles citées dans la lettre jointe.
Nous avons donc englobé toutes les parcelles ciblées par la demande.

2. Avis de la commune de Nogent-le-Roi

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 27 juin 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 3 octobre 2019

AVIS FAVORABLE / UNE REMARQUE

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI
UNE RÉSERVE EST ÉMISE CONCERNANT LA COHÉRENCE DES ESPACES NATURELS PROCHE DU CHÂTEAU

REMARQUE N°1 - CONSERVATION DES ESPACES NATURELS

Le Conseil Municipal demande que :

- une cohérence soit assurée au niveau du PLUi entre communes limitrophes pour la conservation en espace naturel des coteaux et des espaces proches du parc du château.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le parc du château de Nogent-le-Roi est entièrement considéré en zone naturelle (N) et il en est de même jusqu'à l'urbanisation la plus proche tant à Nogent-le-Roi qu'à Lormaye -commune limitrophe-.
Cette zone naturelle est également accompagnée d'une prescription surfacique afin d'encadrer les Espaces Boisés Classés (EBC), et particulièrement les boisements présents sur les coteaux à l'ouest de Lormaye.
La cohérence entre communes limitrophes, par un zonage naturel continu et par la prescription EBC incluant l'ensemble du parc du château de Nogent-le-Roi est donc assurée.
Le secteur d'extension de Lormaye (zone 1AUh) est limitrophe au parc et les constructions devront respecter des distances vis-à-vis des boisés. Cette OAP est maintenue.

3. Avis de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine

Date de réception du projet arrêté par la PPA : 27 juin 2019

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 8 octobre 2019

AVIS FAVORABLE / UNE REMARQUE

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLUI
AJOUT D'UNE DÉLIBÉRATION EN ANNEXE DU PLUI

REMARQUE N°1 - AJOUT D'UNE DÉLIBÉRATION

En tant que PPA, la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine souhaite apporter un complément sur la réglementation relative aux accès sur la voie publique sur l'ensemble de son territoire en annexant sa délibération du 8 novembre 2022 au PLUi arrêté le 27/06/2019.

En effet, cette délibération permet de prescrire que :
« pour toutes créations ou modifications d'un accès sur la voie communale, le portail devra être situé en retrait de 4 m par rapport à la limite de propriété avec pans coupés.
A noter que la surface comprise entre le portail d'accès en retrait et l'alignement des clôtures en limite du domaine public reste la propriété du riverain».

Cette délibération a été adoptée dans le but de permettre le stationnement temporaire du riverain dans ce retrait et non sur la voie publique. Cette mesure de sécurité demeure absolument nécessaire à ce jour.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La délibération fournie par la commune a été annexée au PLUi dans les annexes complémentaires en pièce 5.6.3.

PARTIE C

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Conclusions et avis sur le PLUi

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE / SIX REMARQUES

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE
- QUE LES CALCULS DES BESOINS EN LOGEMENT SOIENT REPRIS ;

- QUE LA DÉFINITION DES ENVELOPPES URBAINES FASSE L'OBJET DE RÈGLES MOINS RESTRICTIVES EN UTILISANT QU'UNE SEULE ET MÊME CONDITION SUR LE TERRITOIRE ;

- QUE LE CLASSEMENT DES ESPACES BOISÉS SOIT REVU ;

- 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.

REMARQUE N°1 - LA CONCERTATION

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'Études 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 apportés 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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les élus ont pris connaissance de toutes les observations inscrites sur ces registres au fur et à mesure du travail d'élaboration et les points soulevés ont été traités et inscrits dans le PLUi lorsque cela s'avérait pertinent.
Le Bilan de la concertation fait état, au 20/06/2019, de 5 communes ayant des annotations, 2 communes n'ayant aucune observation inscrite et 5 communes n'ayant pas transmis le rappel du nombre de remarques inscrites. Cela ne signifie en aucun cas que ces registres n'ont pas été considérés puisque chaque observation inscrite a été étudiée au fur et à mesure comme souligné dans le paragraphe de la page 32 et dans la réponse en réunion. Les éléments ont été considérés et le CE en a en effet pris connaissance également.

REMARQUE N°2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

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 reconnait 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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement écrit est le reflet d'une volonté de préserver le cadre de vie exceptionnel du territoire et privilégier en effet l'intérêt collectif pour un développement raisonné et en accord avec le contexte existant. Les règles d'implantation découlent des prescriptions du PADD, d'une méthodologie pensée conjointement entre le Bureau d'études, les élus et les Services de l'État pour répondre non seulement à cette volonté partagée de ne pas laisser le tissu urbain évoluer de manière affranchi mais bien dans une logique de continuum respectueux du caractère et de l'identité des territoires dans lesquels il s'applique, mais aussi pour répondre à une législation toujours plus volontaire de contrôler l'artificialisation à l'aube du « zéro artificialisation nette ».

Le droit à construire n'est effectivement pas éternel et les législations, notamment à travers la loi ALUR et retranscrit dans ce PLUi grenellisé, incite à la mesure de nos développements territoriaux et encourage ces méthodologies pensées collectivement et en adéquation avec les services de l'État dans un souci vertueux de défense de l'intérêt collectif et des législations étatiques. L'intérêt privé est en effet contraint par ces mesures d'application mais c'est bien l'intérêt général et la poursuite d'un objectif collectif qui est défendu.

L'économie d'espace n'a pas été faite dans la volonté d'être radicale mais correspond à une projection démographique et au besoin de mobilisation de secteurs d'extension. En ce sens, l'effort collectif a permis de dessiner des secteurs de projets raisonnés associé à la consolidation des secteurs urbanisés pour renforcer les dynamismes communaux. Ces secteurs sont le fruit d'un travail d'identification, d'analyse, et de détermination éclairé de la part des élus et des services qui devrait être souligné par sa qualité.

REMARQUE N°3 - LES RÈGLES D'IMPLANTATION

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les règles d'implantation, comme cela est cité, présentent un réel intérêt pour la maîtrise de la forme urbaine et la préservation d'un bon voisinage, mais aussi l'assurance d'une évolution adéquate du territoire en lien avec le profil et le cadre de vie qui y régit et qui est recherché. Il s'agit donc bien d'encourager les projets dans un cadre défini cohérent.

Les règles connaissent plus ou moins de souplesse selon la réalité du tissu urbain. C'est le travail d'une analyse urbanistique de compréhension des espaces habités et la flexibilité a été donnée, notamment en zone UB, pour associer zonage et règlement écrit en adéquation avec le tissu urbain existant.

Dans les zones A et N, les règles de constructibilité n'encadrent que des projets sporadiques, notamment les constructions agricoles en zone A, puisque ces deux règles ne permettent pas de nouvelles maisons.

Au contraire, les règles ont été discutées conjointement et établies avec les services et notamment la Chambre d'Agriculture. L'idée est de préserver les paysages et, notamment, ne pas permettre des implantations au milieu des grands paysages ouverts, à l'encontre des perspectives.

REMARQUE N°4 - LES DONNÉES CHIFFRÉES

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 répercutions 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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La Commission semble mêler les différents éléments à sa disposition permettant de saisir toute la teneur de ce qui relève et définit les chiffres quant à la projection démographique. Le besoin en logement pour répondre au maintien de la population est le fruit de plusieurs facteurs et non du seul «taux de desserrement des ménages» qui est créateur d'un besoin. A cela s'ajoute d'autres vecteurs et notamment le taux de vacance sur lequel la communauté de communes souhaite faire un effort de réhabilitation à travers son orientation du SCoT incitant à l'intensification urbaine, mais aussi le renouvellement du parc comme ce peut être le cas à Nogent-le-Roi et finalement la variation des résidences secondaires. Tout ces éléments mis à jour sur la période 2010-2020 permettent une projection à l'horizon 2030 et la simple estimation d'un facteur ne peut aucunement orienté quant à la compréhension globale.

Finalement, la projection du taux de variation à 0,62% est également le reflet d'une ambition commune de poursuite d'un fil de l'eau sans recherche d'une attractivité majorée pour le territoire au-delà de ce qui est prescrit dans les attentes.

Cette confusion de la part de la Commission n'est pas le reflet de la réalité de l'élaboration des données chiffrées. Ces projections ont été maintes fois présentées aux services compétent de l'État et validées.

Dans un deuxième temps, les réserves quant à la prise en compte des coups partis de Nogent-le-Roi est un sujet entièrement différent et justement relevé par les PPA. Une réponse complète a été apportée dans la remarque n°10 de la DDT. Le chiffrage a été remis en perspective et l'axe du PADD n'est aucunement concerné.

La projection démographique, les logements à produire et donc les droits à construire par typologie communale ne sont pas remis en question. Le RP a été amendé afin de revenir pleinement sur cette question soulevée.

REMARQUE N°5 - LES ESPACES ÉCONOMIQUES

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une réponse a été apportée en remarque n°8 de la CDPENAF. Le document cité par la Commission d'Enquête a été annexé au rapport de présenté afin d'étoffer l'argumentaire, en pièce 1.4.4.

REMARQUE N°6 - LES «COUPS PARTIS»

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une réponse complète a été apportée dans la remarque n°10 de la DDT.
Pour information, ces «coups partis» sont inscrits sur le règlement graphique puisque présents dans les zones urbaines identifiées en qualité de coups partis (PA accordés). Cela n'a pas été fait juste avant la finalisation du PLUi puisque ces derniers ont 2 à 4 ans.

Aucune OAP n'est nécessaire puisque les permis sont d'ores et déjà émis avec des projets dessinés et en cours de réalisation. Le cadre est déjà posé, les viabilisations pour certains débutées. Comme édité dans la réponse à la DDT, leur prise en compte est effective, les PA et PC sont entièrement présents au PLUi arrêté en pièce 1.4.3 indiquant la teneur des projets. Ces opérations sont donc présentes au PLUi, sont prises en compte dans le calcul des besoins en logements et leurs critères exposés au même titre que toute opération d'aménagement sur un territoire.

REMARQUE N°7 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La question des EBC a été abordée plusieurs fois avec l'ensemble des élus et les déclarations préalables inscrites au règlement écrit au PLUi arrêté ont été analysées et travaillées ensemble lors de plusieurs COPIL.
Au plan du droit, les PSG sont prévus dans le cadre des EBC puisqu'ils font partie des exceptions cités à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. La question a été redébattue et les EBC sont maintenus en l'état pour des raisons exposées notamment en réponse aux remarques du Centre Régional de la Propriété Forestière. Les EBC ont été levés sur les secteurs ZNIEFF et Natura 2000.

REMARQUE N°8 - LE TRACÉ DES ZONES

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 spatial 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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La Commission n'a clairement pas saisi la méthodologie en considérant que la méthode est subjective et déterminée par les élus et le bureau d'études sur le terrain. Bien au contraire, et comme cité au préalable, l'application est homogène et édictée partout en se basant sur l'approche la plus restrictive (comme présenté dans le la pièce 1.2.) : la zone urbaine s'arrête soit à 25m de l'habitation, soit sur la limite cadastrale si elle se trouve dans les 25m. Cette méthodologie, établie conjointement par les acteurs étatiques, techniques et communaux, recherchent la consommation d'espace et l'évolution adaptée du territoire face aux contraintes législatives. Cette application impose une même méthode claire et objective et certainement pas sur le terrain.

Par cette méthodologie, il demeure impossible de privilégier des intérêt particuliers mais bien de remplir une mission d'intérêt collectif. Si des erreurs matérielles ont été soulignées, l'ajustement a été opéré en bonne foi. Le risque de mécontentement face à l'objectivité et à l'intérêt commun ne doit pas être un argumentaire à la remise en cause de la méthode.
De plus, aucun besoin supplémentaire de potentiel constructible n'est nécessaire puisque la projection est amplement atteinte dans le projet. Les zones Nj en milieu urbain, pour leur part, sont soit le résultat d'une inéligibilité à la zone U, soit la volonté de conserver des espaces de respiration (cf. pièce 1.2. du PLUi).

REMARQUE N°9 - VALLON DE VÂCHERESSES

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une réponse a été apportée sur ce sujet à la remarque n°10 de la Chambre d'Agriculture.

REMARQUE N°10 - LE ZONAGE À FAVEROLLES

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 détourage 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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La différence de zonage ne s'établit pas sur ces simples caractéristiques. La Commission peut se référer, une nouvelle fois, au rapport de justification qui décrit longuement les critères d'éligibilité à la zone urbaine aux pages 84 et suivants de la pièce 1.2 du PLUi arrêté.
Là où le Bout au Duhay est un hameau identifié et respectant les critères d'urbanisation établie, la Butte d'Auvergne, organisée notamment autour d'une seule voie publique (une départementale), n'est pas éligible à la zone urbaine. Ces deux secteurs ne sont clairement pas identiques d'un point de vue urbanistique.

REMARQUE N°11 - LE ZONAGE AGRICOLE ET NATUREL

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le zonage ne fait pas référence à l'apparence agricole ou naturelle du site. C'est avant tout le reflet d'un règlement qui lui est associé et la permissivité d'évolution des activités agricoles dans un contexte plus global.
Aucune modification n'est apportée ici.

2. Conclusions et avis sur le PDA

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE / UNE REMARQUE

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PDA SOUS RÉSERVE QUE LE PÉRIMÈTRE DES ABORDS SOIT RÉDUIT DANS SA PARTIE EST, EN DEÇA DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ACTUEL (CERCLE DE 500 M DE RAYON AUTOUR DU MONUMENT)

REMARQUE N°1 - A

Le PDA ainsi, a pour objectif de ramener la protection à un ensemble cohérent autour du monument qui peut être constitué d'immeubles bâtis ou non bâtis susceptibles de contribuer à la conservation ou à la mise en valeur de ce monument.

Aucun texte ne définit cette cohérence qui ne découle que d'une interprétation subjective.

Dans le cas présent la Commission estime que le PDA de la Croix de Croisilles devrait être proportionné à la taille du monument et adapté aux enjeux spécifiques de la Croix au centre de son territoire. Le centre bourg de la commune est aujourd'hui sans conteste l'écrin qui convient à la Croix.

Prendre en compte l'environnement paysager n'a de sens que si celui-ci reste ouvert sur le monument. Le point le plus éloigné du périmètre proposé, se trouve à 875 m de la Croix. De ce point situé en plein champs, la Croix est totalement masquée par des bâtiments. Si celle-ci ne l'était pas, elle ne se remarquerait même pas compte tenu de sa hauteur quasi invisible à cette distance.

Les contraintes accompagnant le périmètre concernent tout particulièrement les immeubles bâtis ou ceux qui pourraient l'être. Toutes modifications sur ces immeubles doivent faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut prescrire des exigences techniques et esthétiques pour les constructions ou même ne pas autoriser ces dernières.

Le secteur Est du nouveau périmètre qui s'étend largement au-delà de l'ancien périmètre, est un secteur classé en zone Agricole et bénéficie donc déjà d'une protection rigoureuse concernant l'implantation éventuelle d'une construction. Des contraintes patrimoniales supplémentaires ne peuvent qu'augmenter les difficultés pratiques ou budgétaires des exploitants agricoles si ceux-ci avaient besoin de construire à cet endroit pour le développement de leur entreprise.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le périmètre définie dans le cadre du PDA de la Croix de Croisilles ne relève pas d'une approche subjective mais bien d'un travail de terrain établie par les services spécialisés de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir, associé à la DRAC Centre-Val de Loire.
Ce périmètre n'est pas le seul fait d'une visibilité ou non de la croix mais il s'agit bien d'encadrer les covisibilités actuelles et futures et de prémunir l'évolution face au caractère du monument.
Aucune modification n'est apportée au périmètre soumis à l'enquête publique.

3. Elements supplémentaires présents au Rapport d'Enquête Unique

REMARQUE N°1 - SUR LA FORME DU DOCUMENT

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les lexiques ont été complétés et illustrés pour les vulgariser au mieux pour la compréhension générale. Les termes qui pouvaient poser question ont été complétés mais nous restons toutefois dans le domaine de l'urbanisme, avec des pièces réglementaires qui, certes sont parfois lourdes de sens et d'informations, mais qui doivent être présentées.

Concernant les annexes, elles ont été inscrites telles qu'elles ont été transmises et dans la mesure du réalisable.

REMARQUE N°2 - SUR LE FOND

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La Commission fait une confusion entre les «coups partis» cités par les PPA et les projets de renouvellement, notamment à Nogent-le-Roi. Les secteurs du Pôle Gare et ceux de Faverolles notamment (il n'y en a pas à Lormaye), ont été comptabilisés en dent creuse.

Un écart a justement été constaté par les PPA et les ajustements nécessaires ont été orchestrés, comme démontré en réponse à la remarque n°10 de la DDT. Le détail a été explicité dans le RP pour plus de clarification.

REMARQUE N°3 - SUR LE FOND

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La Commission emploie ici des termes injustifiés quant à l'application d'un zonage qui s'accorde de manière identique, objective et homogène sur l'ensemble du territoire. Si des erreurs matérielles ponctuelles ont pu se glisser dans le zonage, elles ont été soulignées puis réajustées en fonction de cette méthodologie. Cette application a été établie dans l'objectif même qu'elle ne soit justement pas arbitraire mais bien le résultat d'un travail cohérent de définition des enveloppes urbaines. Ce travail a d'ailleurs été réalisé conjointement avec les services de l'État pour répondre à une méthodologie juste et défendant l'intérêt collectif. L'évolution législative et l'application d'un PLU grenellisé entraîne certainement des «impressions» mais ne devrait pas pour autant se conformer à des intérêts privés imposant des modifications arbitraires allant à l'encontre de l'intérêt collectif.

Concernant le PDA, le périmètre ciblé n'est pas du fait de la collectivité mais des services spécialisés de la DRAC. Il a été établi au regard d'un travail d'analyse de site et des enjeux.

REMARQUE N°4 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. TAUPIN, MAIRE DE CROISILLES

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La Commission ne fait pas état ici du problème d'application de la règle de profondeur de constructibilité de 25m puisqu'il s'applique uniformément dans toute la zone UA. Le PC accordé sur la parcelle la plus à l'ouest est un PC accordé dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur et, effectivement, le PLUi ne permettra pas d'en faire de même pour la parcelle adjacente. L'objectif visé par l'ensemble des communes à travers le règlement écrit est ici atteint puisqu'il s'agit de construire sur les 25 premiers mètres et respecter ainsi la forme urbaine de la zone UA. Cela n'empêche pas l'habitation présente sur la parcelle ciblée d'évoluer.

REMARQUE N°5 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MME. POUILLY, MAIRESSE DE FAVEROLLES

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le travail d'élaboration s'est toujours fait dans l'écoute de toutes les parties prenantes. Le bureau d'études n'a qu'un rôle de conseil et de technicien et il est important de le rappeler à la Commission. Toutefois, des directives sont conseillées pour répondre aux demandes des différents services de l'État notamment et s'intégrer dans le cadre législatif qui entoure l'urbanisme.

Le choix communal a toujours été suivi et la transparence des différentes options à considérer a toujours été présentée.

L'exemple de la zone Nj est un bon exemple puisque le choix a été laissé aux communes. La DDT a exprimé clairement que soit cette zone permettrait des annexes dans une limite forte, soit la zone devrait être assimilée à du zonage N ou A selon le cas avec aucune possibilité de construction. Ces zones Nj ne sont pas éligibles à la zone urbaine. Plus de permissivité engendrerait donc un avis défavorable de l'État sur ce point. Un arbitrage a été pris et les règles de la zone Nj ont été établies ensemble et donc non remises en cause par l'État (cf. compte rendu de COPIL).

Il est essentiel de noter que ce travail collaboratif a été permanent.

REMARQUE N°6 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MME. LE NEVÉ, MAIRESSE DE NÉRON

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

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'administré concerné, Monsieur Vigneron, a émis une observation en ce sens et l'ajustement a été réalisé à la demande de la commune. L'inscription de cette parcelle dans le STECAL était une erreur matérielle constatée des élus.

REMARQUE N°7 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MME. LE NEVÉ, MAIRESSE DE NÉRON

Enfin, la municipalité de Néron regrette un découpage de l'OAP - Rue d'Ormoy, 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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

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'État. 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 vendus dans les lots. Il ne s'agit pas de terrain inexploitable comme cité par la Commission.

REMARQUE N°8 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. LÉONARDI, MAIRE DE SENANTES

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. 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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Il est rappelé à la Commission que l'urbanisme ne se limite pas à définir des zones constructibles et inconstructibles mais relève bien d'un travail de cohérence territoriale en lien avec des applications législatives et des méthodologies d'application. Une parcelle comme celle identifiée relève d'extension urbaine et ne peut pas s'inclure dans de la zone urbaine de manière injustifiée comme semble l'entendre la Commission. En tant que consommation d'espace, il s'agirait d'une zone à urbaniser, d'un secteur de projet soumis à OAP et devrait répondre à des besoins, des enjeux, des projets de développement. Il est indispensable de bien considérer l'ensemble des éléments de compréhension qui forge l'application de la planification territoriale.

REMARQUE N°9 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. MAILLARD, MAIRE DE CHAUDON

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

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.

Le sujet a été rediscuté avec Monsieur Le Maire et cette parcelle n'est tout simplement pas éligible à la zone urbaine puisqu'il s'agit d'une coupure d'urbanisation. Elle ne fait pas partie d'un secteur de projet en zone AU donc ne peut tout simplement pas être classée différemment.

REMARQUE N°10 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. LENFANT, MAIRE DE SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le zonage a entièrement été revu avec Monsieur Le Maire en permanence suite à l'enquête publique.
Concernant les volontés communales, un renvoi est fait à la réponse apportée à la remarque n°5.

REMARQUE N°11 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. WEYMEELS, MAIRE DE BRÉCHAMPS

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La question des EBC a longuement été débattue avec les élus et le maintien a été décidé à l'unanimité.
Il n'y a jamais eu de non prise en compte du POS pour gagner à tout prix de la surface naturelle. Ce n'est pas un concours d'économie d'espace mais c'est la construction commune de critères, de méthodes, pour définir une cohérence globale. L'urbanisme ne se fait pas à la carte mais répond à une logique pleinement explicitée dans le rapport de justification et reprise dans les réponses apportées dans le présent document.
Les règles ont été édictées ensemble à travers de nombreux échanges, arbitrage en COPIL et permanences jusqu'à des consensus partagés.
Concernant les registres pour la commune de Bréchamps, les observations ont été analysées au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi lors des permanences, grâce à la transmission orale de leur contenu par les élus communaux.

REMARQUE N°12 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. THIROUIN, MAIRE DE LORMAYE

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Concernant les directives, on renvoie la Commission à la réponse apportée à la remarque n°5. De plus, la comparaison entre le POS et le PLUi démontre pleinement qu'un travail a été réalisé conjointement et les arbitrages nombreux de Lormaye ont été considérés et inclus au débat et aux règlements.
Chaque pièce du PLUi a été validée par les élus communaux grâce à des échanges constants. Si des erreurs persistent, elles n'ont pas été partagées.
En tant qu'entreprise active, l'entreprise est en effet classée en zone urbaine UX. Aucune demande de la part de la collectivité n'a été émise pour changer ce zonage.

REMARQUE N°13 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. DUVERGER, MAIRE DE SAINT-LUCIEN

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les EBC de Saint-Lucien sont les seuls du territoire à ne pas être une reprise conforme des anciens documents en vigueur. Ces EBC ont été définis par et uniquement par la commune, sans intervention externe, en amont du PLUi.

REMARQUE N°14 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. GOUDIN, MAIRE DES PINTHIÈRES

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les potentiels d'évolution démographique des Pinthières ne permettent effectivement pas davantage d'accueil de population.
La question des EBC a été traitée à maintes reprises avec tous les élus, y compris les règles associées partagées dans le règlement écrit qui a été transmis et discuté régulièrement. La réalité du respect de ces règles par les administrés ne concerne pas le PLUi.

REMARQUE N°15 - ENTRETIEN TÉLÉPHONIQUE AVEC CITTÀNOVA

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 inclue dans le décompte ; cette opération fera l'objet d'une description dans le dossier.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une confusion est ici faite concernant le décomptes des logements puisque les dents creuses ont été comptabilisées au regard des projets connus, mêmes ceux n'ayant pas encore obtenu de PA comme ce peut être le cas pour les Habitats Euréliens de Faverolles. C'est pour cette raison que l'on parle de potentiel en dent creuse. Il en est de même pour le Pôle Gare de Nogent-le-Roi qui a été considéré. Le décompte manquant correspond principalement aux PA présentés en annexes du RP.
La proposition d'ajustement initialement envisagée n'a finalement pas été retenue afin de maintenir un projet souhaité et structurant sur le territoire. Se référer à la réponse apportée à la remarque n°10 de la DDT.

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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ
Les documents graphiques de travail les plus à jour ont en effet été transmis, ainsi que le tableau. Ce travail de recensement a été réalisé par les élus communaux et mis à jour au fur et à mesure des permanences d'élaboration du zonage et des projet, en fonction des PC accordés, de l'identification de bâtiments non cadastrés, etc. Les Maires ont donc été informés puisqu'ils sont à l'origine de ce travail effectué avec précision.

REMARQUE N°17 - ENTRETIEN AVEC LES ÉLUS : MR. MALLET, MAIRE DE NOGENT-LE-ROI
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.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ
Se référer à la réponse apportée à la remarque n°10 de la DDT concernant le décompte des logements.

OBSERVATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
14	SIMONET	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 74	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 74	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 74	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 74
50	BREANT	> Pourquoi privilégier les petites parcelles avec des coefficients de pleine terre plus bas ? > Pourquoi ne pas ajouter un coefficient d'emprise au sol ? > Qu'en est-il des ouvertures par rapport aux limites ? > En UB, un coefficient d'emprise serait bénéfique > Pour les extensions, la limite de 100m² est-elle inclus dans les 200m² ? > Les toitures terrasses, 10% de la surface au sol. Mais est-ce que c'est pour tous les toits plats ou juste ceux accessibles ? > On ne parle pas des toits plats végétalisés traités dans le Grenelle de l'Environnement > Qu'en est-il d'une construction démolie et reconstruite ?	> 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.	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. 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.	La question du coefficient d'emprise au sol a été rediscuté collectivement à la suite de cette remarque et le choix des élus a été de ne pas contraindre davantage avec une règle supplémentaires. Les règles actuelles suffisent et remplissent leur rôle. Madame Bréant a suivi l'élaboration du PLUi de près et est au fait de ses détails. Concernant le droit de propriété, celui-ci est bien sûr respecté mais non sans considérer au préalable l'application des lois, des règles allant dans le sens de l'intérêt général.
74	SIMONET	> 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 > Pas assez de préservation du patrimoine > Les bandes de constructibilité pourraient être revues > L'utilité des zone Nj pourrait être plus soulignée dans le cadre des objectifs poursuivis par la règle > Des termes devraient être repensés > la hauteur de 7m n'est pas cohérente > Recul de 4m > Remplacer socle naturel par terrain naturel > Questions de terminologie à reprendre > Les toitures terrasses devraient être moins restreintes	> 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'ailleur cette nécessité d'harmonie à tous 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 > Une liste est ajoutée à la suite des avis PPA ; > 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	La seconde observation (n°74) nous a paru particulièrement intéressante même si celle-ci relève beaucoup de théorie de l'urbanisme et de doctrine en la matière. 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.	La collectivité a en effet repris quelques éléments de langage et des ajustements au règlement en rapport avec les propositions émises ici. La décharge de Faverolles a été ajouté en habillage surfacique également.
76	LENFANT	Demande de modification sur une phrase du règlement afin d'encadrer les dispositions concernant les études géotechniques	Cet ajustement sera réalisé pour plus de clarté	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.	Aucun ajout
91	JOUVELIN	Dans les zones UA et UB, bande de constructibilité sur 25m et 35m et c'est trop restrictif sachant que les constructions existantes sont à 50m par rapport à la voie	Les constructions, et d'autant plus à Croisilles, se situent dans les 25 premiers mètres et sont même accolées à la voie. Il est question de poursuivre cette cohérence. Les élus ont de nouveau validé ces dispositions.	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 ?	Aucun ajout

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE BRÉCHAMPS

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
45	DESCHAMPS	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 éligibles 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.	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.	La méthodologie est claire et doit etre respectée puisqu'il y a discontinuité de l'urbanisation. Si la Commission s'attache à relire le règlement écrit, elle pourra constater qu'une maison existante en UC peut réaliser 50m² d'annexes et 80m² d'emprise au sol. En zone N, les annexes sont permises dans la limite de 50m², et les annexes dans la limite de 30% du bâti initial. Dans le cas présent, cela permet les donc aux habitations de la zone N existantes de pouvoir continuer d'évoluer au même titre que toute habitation de la zone urbaine.
62	PERNA	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.	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.	Les constructions pourraient en effet aboutir. Pour rappel, le tracé de la zone Nj n'est pas un choix communal ou intercommunal arbitraire. C'est le résultat d'une méthodologie appliquée : ici, n'ayant pas de limite parcellaire, il s'agit des 25m autour de la construction, tandis que le fond de jardin est donc classé logiquement en Nj pour un maximum de permissivité.
75	WEYMEELS	> 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 tels qu'établis 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	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 majeur 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.	Le zonage est au contraire un travail de collaboration étroite où chaque décision a été prise ensemble, parfois avec des concessions mais toujours dans l'intérêt public. Les orientations des services de l'Etat pouvaient parfois sembler strictes et les élus ont chercher et réussis à poursuivre l'exemplarité dans un projet vertueux. La méthodologie a été appliquée uniformément et cela engendre un zonage qui s'adapet également au parcellaire et aux projets de manière uniforme. Le passage d'un POS ultra permissif à des PLUi au zonage plus ajusté suite aux évolutions législatives peut être surprenante mais il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une évolution cohérente à mener. Le dialogue a été omniprésent et il semble que la Commission n'ait pas pris la mesure de l'étroite collaboration qui a été menée tout au long de l'élaboration du PLUi entre tous les acteurs. Un travail collaboratif ne veut pas dire appliquer des choix unilatéraux des élus mais souligne des échanges avec tous les acteurs (y compris les services de l'Etat), des partis pris, des compromis parfois, mais toujours arbitrés et validés unanimement. J'invite la Commission à relire les comptes-rendus de COPIL.

83	THIERCELIN	Demande que le classement EBC soit supprimé puisqu'il existe un PSG sur la parcelle.	La question des EBC a été rediscutée 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.	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 réalisé 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 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.	Comme stipulé dans l'analyse, le sujet a été rediscuté depuis et un choix unanime de conservation des EBC a été pris par les élus communaux. Concernant les PSG, la loi tient compte de cette exception dans le Code de l'Urbanisme.
95	GICQUEAU	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.	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. 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 utilisées 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 : 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.	Effectivement, un terrain ne peut s'apprécier uniquement par plan et le travail étroit avec les élus permet d'ajuster en conséquence et cela a été fait. Un important travail de terrain a également été fait par le bureau d'étude das chaque commune. La question n'est pas de laisser un citoyen sur le bord du chemin mais bien de considérer l'intérêt collectif et des règles homogènes sans aménagements spécifiques arbitraires. Les règles édictées ont été sélectionnées, travaillées et adaptées au territoire et au zonage. Considérant la zone plus à l'ouest, aucun PA ni PC n'étant validé, ces parcelles ne sont pas éligibles à la zone urbaine dans l'immédiat.

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE CHAUDON

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
4	GUERINOT	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 (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.	Deux réglementations sont à prendre en compte. 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. 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.	La Commission émet une nouvelle confusion puisque ces parcelles ne se trouvent pas en dent creuse. Il s'agit d'une coupure d'urbanisation non éligibile à la zone urbaine et non bâtie.
17	GANCEL	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. Demande 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 induse 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.	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. 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.	Le zonage a été ajustée. Concernant la mare, elle apparait en prescription graphique au PLUi arrêté mais disparaît au PLUi d'approbation puisque le PC a été accordé. Il est normal que cela ne soit pas cité dans l'étude zone humide qui s'attache à une toute autre mission,
18	PITEL	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.	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.	Aucun projet intercommunal n'était défendu ici. Les parcelles ne sont pas éligibles à la zone urbaine.

36	GANCEL	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17
51	THELLIER CANGEMI	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 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.	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.	Les restrictions sont en effet plus importante ici en raison du STECAL et par souci de préservation d'une évolution mesurée de l'ensemble.
54	GANCEL	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17
55	GANCEL	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 17
57	JOUVELIN	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,	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 V1 (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.	Ce secteur n'est tout simplement pas éligible à la zone urbaine et sont classement au zonage n'engendrera pas la manière dont il sera cultivé ou non. L'agriculture et la culture peuvent perdurer sur ce secteur si c'est le souhait des propriétaires.
58	LAHAYE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57
59	MOREL	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 57
65	THELLIER CANGEMI	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51
81	THELLIER CANGEMI	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 51
94	HUVEAU	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	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.	La volonté d'un développement concerté est poursuivie mais cette parcelle n'est ni éligible en zone urbaine puisqu'il ne s'agit pas d'une dent creuse, ni identifié comme un secteur de projet. La commune a mobilisé la consolidation du bourg pour accueillir les logements à produire. Ce site n'est pas une dent creuse mais une rupture urbaine qu'il s'agit d'apprécier selon la même méthode que toutes les autres du territoire de manière égalitaire, en la classant en zone agricole.

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE COULOMBS

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
43	BRUN	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 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.	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.	Ce site n'est pas éligibile à la zone urbaine mais aurait pu faire l'objet d'une zone d'extension, au même titre que le site de la rue de Paris. Le choix a été fait de privilégier la consolidation d'autres secteurs d'urbanisation future. Aucun besoin en logements supplémentaires ne justifierait la mobilisation de cette parcelle. Puisque la méthodologie ne la rend pas éligible à la zone urbaine, son maintien en zone A est privilégié.
53	COCHE	Parcelle AC0141 classée en EBC alors que les arbres ne sont pas de qualité. Anciennement bâtie, elle devrait être constructible au même titre que la parcelle AC0140. Parcelle AC0157 est considéré V2 au PPRI alors que ce n'est certainement pas inondable.	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 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.	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. 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.	Au contraire, il existe une grande différence entre ces deux parcelles. L'une est une dent creuse (parcelle 140) et l'autre est le fond de jardin en dehors de la zone d'éligibilité à la zone urbaine, donc en zone Nj.

56	TEMPETE	> 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 200m² 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 établit qu'un zonage spécifique n'avait pas lieu d'être ici > L'abbaye connait déjà une protection hors PLUi via la servitude d'utilité publique AC1 > 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 20m² 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 détailler 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.	Sur la modification de zonage et le classement du site de la carrière en zone agricole 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. 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 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 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 m² 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.	> La commune a réalisé l'ensemble des mesures de communication. Il n'est pas possible d'aller à la rencontre de tout ses administrés et il relève également de leur responsabilité de s'intéresser aux communications multiples réalisées pendant plus de 3 ans. > Concernant le zonage de l'ancienne carrière, il est rappelé à la Commission qu'un zonage agricole ne signifie pas que les terres sont exploitées à des fins agricoles. Ici, le projet n'étant pas soutenu, il ne sera pas intégré au PLUi. > La Collectivité a bien mesuré et analysé les contraintes des lisières de zones. > La Commission souligne des points judicieux. Les mesures d'ajout d'une protection ne considéraient que les éléments qui puissent être du ressort du PLUi, bien entendu. Finalement, un rappel à la loi a été établit dans le règlement écrit sur le sujet de l'archéologie préventive notamment. > Concernant les domaines d'Heliot et de Rutz, il est une nouvelle rappelé que le zonage agricole n'impose pas la présence d'une exploitation ou de terres cultivées. Les exploitations classées en zone A ont été officiellement déclaré comme tel et placé en zone A lorsque le zonage l'incitait (si isolé) ou bien à la demande de la Chambre d'Agriculture qui a connaissance de l'effectivité de l'activité. La permission d'évolution de l'habitat existant en zone A et N reste possible pour tous. Il n'y a pas de permission subtilisée. A noter qu'il y a une différence sur la constructibilité des bâtiments agricoles, et ici une volonté est plus prononcée quant à la préservation du site en zone N. > La Commission a bien saisi les subtilités du STECAL des Clefs de Milton.
93	GUILLO	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 connait 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.	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.	Sur ce secteur, le projet étant intervenu tardivement et les études de faisabilité n'étant pas entamé, il n'est pas souhaité que le projet soit intégré au PLUi. Le sujet pourra être évoqué de nouveau pour le prochain document d'urbanisme ou dans le cadre d'une révision.

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE CROISILLES

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
2	DELISLE	Vente en arrière-lot d'un terrain. Demande si les 25m s'applique et s'il y aura des contraintes pour l'acheteur ?	Impossible d'identifier le terrain visé mais la règle s'applique à tous les terrains de la zone avec les règles édictées.	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.	Les règles applicables sont les mêmes pour l'un comme pour l'autre, à la différence que la législation et les documents d'urbanisme en vigueur seront différents au moment de dépôt de chaque projet. Le PC accordé a été émis en dehors du PLUi, il est normal qu'il en ait respecté les conditions. La considération au cas par cas indiquerait de l'injustice et un rapport arbitraire qui n'est pas souhaité ni souhaitable.
46	BUISSON P.	Demande que les terrains suivants soient constructibles : 676-606-678-600-ZC83	Les terrains sont totalement en dehors de l'urbanisation et ne sont pas éligibles à la zone urbaine.	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.	Quelque soit l'historique de la parcelle, aucune habitation n'est présente sur le secteur et il s'agit de fond de jardin inéligibles à la zone urbaine puisqu'en dehors de l'urbanisation identifiée. Aucun changement n'est opéré
47	VENARD	Volonté de connaitre à titre de renseignement le devenir de la ferme et les conditions de division	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	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.	En effet, la parcelle OA0592 est en zone UA. Une confusion avait été faite avec la ferme qui se trouve à l'est de cette parcelle et qui, elle, se trouve en zone A puisque active et identifiée comme telle par la Chambre d'Agriculture au cours de l'élaboration du zonage.
48	LECARON	Parcelle OA0530, partie intégrante du jardin de la propriété mais classé en A. Volonté que la parcelle soit classée en Nj, comme les parcelles OA0531 et OA0529.	Effectivement, la parcelle 0A0530 fait bien partie du jardin et est donc classée en Nj	Cette parcelle est aujourd'hui une prairie plantée d'arbres d'agréement (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 OA0530 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).	La parcelle a en effet été reclassée en zone Nj puisque faisant partie des fonds de jardin.

49	ROUSSEL	Afin d'encadrer un projet futur, le propriétaire demande le classement des parcelles 674 et 675 en UB (classement Nj actuellement) et laisser la parcelle 676 en Nj.	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.	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.	La zone d'inondabilité est en effet un facteur intéressant à considérer mais il s'agit surtout d'appliquer une même méthodologie impartiale de définition de la zone urbaine. En ce sens, ces parcelles ne sont pas éligibles à la zone urbaine et ne peuvent donc pas être incluses dans l'enveloppe U.
77	CAGREE BRETON	Concernant le PDA de la Croix de Pierre, étonnement de voir qu'une parcelle de plus de 24 ha est incluse.	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.	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. 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).	La Mairie souhaitait revoir le périmètre pour qu'il soit en accord avec la réalité du terrain (grâce à un PDA) et se libérer d'un rayon de 500m appliqué de manière systématique. Le travail de l'unité archéologique a donc dessiné un nouveau périmètre. Aucune modification à ce périmètre n'est envisagée.

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE FAVEROLLES

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
5	VIALA	Est-ce que les maisons frappées d'alignement vont purement et simplement être annulé à l'approbation du PLUi ?	Les alignements abrogés sont levées et mises en sommeil donc non applicables bien qu'encore existantes jusqu'à disparition.	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.	Aucun ajout
6	Association de la RUE DE LA FONTAINE	Il est important de conserver les sources et il faut revoir les classements constructibles et non constructibles en rapport avec ces réalités	> 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 coeur 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 (parcele 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 alerté 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.).	Sur le premier point : L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er 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.	Une prescription supplémentaire a été ajoutée pour signaler cette suspiscion de sources. Aucune étude n'a fait état de la présence de réseau hydrologique sur ces terrains. A noter également que les logements sont inclus dans le potentiel en dent creuse puisqu'il s'agit effectivement d'un potentiel en dent creuse, et pas d'un coups partis ni même d'un projet arrêté. Pour rappel de l'historique, les Habitats Eurélien réalisent d'ores et déjà l'ensemble des études de sol et les aménagements nécessaires pour limiter au maximum leur impact sur le site d'implantation. Ces chiffres n'ont aucun rapport avec l'écart de logements constaté par les PPA (se référer aux réponses apportées aux PPA). L'information du projet se fait au même titre que tout autre. Aucune OAP n'a été jugée nécessaire sur ce site mais le rappel de l'existence de se projeter a été ajouté au RP.
7	JACKSON LANG	> Parcelles OA0089 et OA0099 : volonté d'être entièrement constructible > OA1201 volonté de passé en terre constructible	> 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 cela 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	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	Il s'agit de la mobilisation en secteur de projet d'un terrain non éligible à la zone urbaine donc il y a plutôt une valorisation du terrain. Une autre solution a été rechercher en lien avec l'observation 70.

8	LEFEBVRE	Parcelle OA0394-396-397 : demande de raccordement à l'électricité	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.	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 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.	Il ne s'agit ici aucunement d'une inégalité dans le traitement mais d'une situation qui ne peut pas être légalisée dans le cadre du PLUi. Ces habitations sont non déclarées et devraient passer par une procédure en préfecture.
9	LAPLANCHE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8
10	ANGENARD	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 8
11	HERSANT	Demande de récupérer un document sur la méthodologie de définition de la zone urbaine. Demande que le zonage reflète 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 la 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, fusionnées en une seule 1465 sont effectivement partie intégrante du jardin et sont donc reclassées en Nj.	Dans le cas présent, le bureau d'études a confirmé à la commission, qu'après un premier détourage 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.	La méthodologie est plus que claire en ce sens qu'elle ne comporte que deux règles : limite de la zone urbaine à 25m autour des habitation SAUF si la limite parcellaire se situe dans ces 25m. Cette règle est claire, établie avec les services de l'Etat en réponse à un PLU grenellisé et par souci d'un intérêt général dans le sens de la loi ALUR se voulant tendre vers le futur "zéro artificialisation nette". Les Services de l'Etat et la DDT sont garants avec les élus de se travail conjoint de définition de critères objectifs. L'objectif est donc un zonage cohérent sans possibilité de privilégier un propriétaire privé comme le laisse entendre la Commission. Effectivement, et c'est d'autant plus assumé, le fait qu'une parcelle soit constructible au POS ne génère pas son droit à construire au PLUi : "l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain". Les droits à construire ne sont pas éternel et il s'agit de suivre un choix équilibré et respectueux d'une impartialité.
12	PIGET	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	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 remarquant 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.	A noter que ce secteur n'a absolument pas fait état de la présence d'une zone humide.
15	Association de LA PRESLE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82
16	Association de la RUE DE LA FONTAINE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 6	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 6	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 6	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 6

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE FAVEROLLES

19	HERSANT	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 poursuivies 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 PLUi). Si des erreurs sporadiques sont constatées, il faut les cibler.	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11
20	HERSANT	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	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11
22	THIERREE F	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 Ap mais en zone A. Les bâtiments sont toujours à usage agricole et n'ont jamais connu de changement de destination officiellement déposé. Le détourage en A est donc nécessaire et préconisé par la Chambre d'Agriculture. Toutefois, le propriétaire souhaitant transformer la partie ancienne du bâti en logement, un changement de destination avait bien été ajouté 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).	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. S'il y a eu une erreur de classement ou une contestation le cas devra en être débattu avec les instances compétentes. 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. 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.	La vocation agricole officielle des bâtiments a été confirmé par la commune et un placement en changement de destination a été ajouté afin de permettre au propriétaire de faire une demande de transformation en habitations s'il le souhaite. Concernant la parcelle C137, le maintien en zone Nj ne relève pas d'un choix comme le souligne malencontreusement la Commission mais bien d'une application des règles méthodologiques qui la rende inéligible à la zone urbaine sur toute sa profondeur.
23	THIERREE M	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.	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22

24	LESIEUR	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.	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.	Si les règles explicitées dans le dossier 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". 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 ? 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.	Le zonage ne relève pas de la nécessité de proposer un tracé harmonieux et joli mais d'appliquer une règle objective et applicable uniformément selon les situations pour traiter chacun de manière identique. La présence ici d'un rentrant est la simple application de la méthodologie. Il est gênant de constater qu'à maintes reprises, la Commission recommande de revenir sur un tracé pour un cas spécifique en dérogeant au principe d'application uniforme et objectif à l'échelle intercommunale. Effectivement, il est entendable que l'évolution des lois et les méthodes pour les appliquer sont difficiles à entendre et constater pour les propriétaires privés mais il n'en reste pas moins que les élus du territoire ont défendu de manière admirable et vertueuse l'intérêt commun face à des évolutions législatives qu'ils ne cautionnent pas nécessairement mais dont ils comprennent les objectifs et les valeurs. Sur ce point il est important de souligner un travail collaboratif intelligent de tous les acteurs du territoire pour trouver des compromis et des solutions dans un projet commun de longue haleine.
25	LEGOFF	Propriétaire de la parcelle OA0875 inquiet sur le projet de la parcelle OA0823-OA0787-OA0758 pour des questions d'hydrologie	Exceptée 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).	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 Naturel N interdisant les constructions, les parcelles A0787 et A0823 voient leur construction très limitée par le zonage Naturel 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.	Aucun ajout
26	Association de LA PRESLE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82
29	PIGET	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12
30	DIGEON	Propriétaire de la parcelle 960 et passée en partie inconstructible.	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.	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.	Puisque la règle a été appliquée, d'où provient le caractère arbitraire cité par la Commission ? Concernant la question de la Commission, tout l'intérêt est sous-jacent dans les propos. La densification recherchée par l'Etat s'insère dans l'urbanisation considérée au PLUi, l'urbanisation au plus proche des habitations existantes et dans la cohérence des tissus existants. Il ne s'agit pas d'aller créer des constructions d'arrière plan, en drapeau, faisant un pas de plus vers des espaces vierges. Utiliser l'espace en U identifié au PLUi, combler les dents creuses et les potentiels de division au plus proche du tissu présent. Le développement de nouvelles habitations en second rideau, sur des jardins présentant cet écrin tant recherché sur le territoire, est un mode d'urbanisation des années 80-90 qui n'est plus souhaité et qui doit être repensé pour les jeunes générations dans l'intérêt général des communes et leur caractère. Le terme de "spoliation" devrait être utilisé avec plus de mesure et de discernement de la part de la Commission d'Enquête alors même que la loi incite à des ajustements nécessaires pour l'intérêt collectif et nos paysages.
31	PIGET	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 12

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE FAVEROLLES

33	HERSANT	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11-19-20-33-35	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.	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11
35	HERSANT	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 préservées. 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.	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 11
52	THIERREE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22-23	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22-23	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22-23	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 22-23
70	NALEPA	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 de la seconde esquisse proposée ici.		
71	Association de LA PRESLE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 82
72	POUILLY	> La règle des 25m est acceptable mais pas celle d'y adjoindre de s'arrêter à la parcelle. > Il n'est pas normal que le hameau de la butte d'Auvergne soit classé en N > Pourquoi laissé les EBC ?	> Ces règles répondent à une méthodologie établie 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 validée en commune quant à leur conservation.	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. 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. 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. Nous recommandons donc à la CCPEIDF de trouver une solution permettant de faire cohabiter les deux démarches.	En énième rappel, les élus étaient quasiment tous présents à chaque étape et chaque arbitrage, chaque réunion et chaque permanence. Aucune décision n'a jamais été prise sans aval communal ou intercommunal et il est regrettable de prendre connaissance d'un jugement ignorant de la part de la Commission compte tenu du travail de collaboration permanent et omniprésent des élus. Concernant la zone Nj, cette règle est la moins restrictive qui a pu être défendu auprès des services de l'Etat pour des secteurs n'étant pas éligibles à la zone urbaine et donc étant destiné à passer en N ou en A strict. Ces zones ont été délimitées en Nj pour encadrer davantage de permissivité pour les propriétaires et leur permettre une annexe das le fond de leur parcelle. Concernant les hameaux, la simple définition n'est pas un critère unique mais les critères d'éligibilité à la zone urbaine sont clairs et présentés au RP en détail. Ces critères sont le résultats d'un travail collaboratif avec la DDT pour identifier les groupements bâtis cohérents et ceux relevant d'un tissu diffus dont fait partie la Butte d'Auvergne. La Commission fait état d'un regard naïf du travail d'élaboration d'un PLUi. Le zonage ne se fait pas à la carte ou au regard des intérêts des privés, mais au regard d'une vision globale de cohérence de développement. Une réponse plus complète a été apportée dans le document complet. Sur les EBC, le choix des communes a été de conserver ces prescriptions, y compris le choix de la commune de Faverolles.

73	FRANC MOREAU	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.	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.	Le zonage Nj est très simple et présenté dans le RP de manière courte et claire. Si le fond de parcelle est le jardin de l'habitation, alors il s'agit d'une zone Nj. S'il ne s'agit pas de jardin, alors il s'agit d'une zone N (ou A). Ici les parcelles 1115, 1116 et 1185 sont des jardins. La parcelle 0736 n'en est pas un. La règle est simple à comprendre et appliquée uniformément. Rien n'est aléatoire pour une transparence totale.
82	Association de LA PRESLE	> protection d'une zone remarquable de sources du Beaudeval : 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 : permettre 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 légalisation ne dépend pas du PLUi > La commune serait favorable à ajouter un habillage surfacique afin d'identifier la présence d'une ancienne décharge	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. 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. 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. 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.	Les Habitats Euréliens n'est pas un "coups partis" selon l'avis de la Commission mais ce projet a été considéré dans le potentiel en dent creuse. Des prescriptions supplémentaires ont été apposées au règlement écrit pour encadrer les craintes et suppositions émises par le collectif. La proposition de déplacement du projet proposée a été étudiée par la collectivité et n'a pas été retenue. Les questions encadrant l'OAP et les habitations en zone naturelle ont été traitées précédemment.

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE LES PINTHIÈRES

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
AUCUNE OBSERVATION ENREGISTREE					

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE LORMAYE

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
1	PHILIPPE	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.	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.	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.	L'erreur matérielle a pu être modifiée en mettant à jour les limites communales grâce à la récupération de la couche SIG auprès des Services de l'Etat. Le classement en zone N n'a aucun rapport avec le zonage des documents préexistants. Ici, le secteur ne fait pas partie du projet d'extension urbaine puisqu'il n'est pas adapté et ne répond pas au besoin de la projection.

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE NÉRON

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
38	MAHOU	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 se 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.	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.	L'OAP de la rue d'Ormoy n'est pas une dent creuse mais bien une extension de l'urbanisation sur un secteur originellement inéligible à la zone urbaine. La pointe n'est pas inscrite dans le secteur de projetpuisqu'y est délimité la future zone urbaine et la consommation d'espace considérée. Néanmois, la pointe pourra être inclue dans la future unité foncière à lotir et servira certainement de jardin d'agrément. Il conviendra au propriétaire de décider de l'inclure dans la future parcelle à vendre ou à bâtir ou non. Encore une fois, on ne définit pas ici des unités foncières mais des secteurs de projets donc le découpage parcellaire pourra s'opérer en incluant cette pointe et aucune friche ne prendre forme si le propriétaire s'en assure. Le périmètre d'OAP n'a aucun lien ici.
39	VIGNERON	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.	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.	Il y eu un oubli qui a été rectifié pour approbation.
40	BUCHER	Est-ce que les parcelles A1158 et A1183 sont constructibles ? Apparemment oui en 20m 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.	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.	Aucun ajout
41	CHARTIER	Parcelle ZS00027 à la sortie de Feucherolles passée en non constructible au PLUi 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 réglementations en vigueur. Aucune extension n'est permise.	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.	Aucun ajout
69	MAHOU	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 38	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 38	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 38	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 38
84	ROUXEL	Satisfait du nouveau tracé PLU	Très bien	Si peu habituée à des remarques positives, la Commission d'Enquête remercie ce Monsieur au nom de la Collectivité porteuse du projet de PLUI.	Merci à vous

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE NOGENT-LE-ROI

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
63	PHILIPPE	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.	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.	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.	L'erreur matérielle a pu être modifiée en mettant à jour les limites communales grâce à la récupération de la couche SIG auprès des Services de l'Etat. Le classement en zone N n'a aucun rapport avec le zonage des documents préexistants. Ici, le secteur ne fait pas partie du projet d'extension urbaine puisqu'il n'est pas adapté et ne répond pas au besoin de la projection.
64	GALLEPY	(1) Les documents n'ont pas toujours été accessible ni rendu disponibles lors de l'élaboration notamment du règlement; (2) Afin de permettre le développement de l'agriculture, la parcelle de Mr. Joyeux devrait être en agricole ; (3) 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) ; (4) Il y a des préférences qui sont faites concernant les secteurs de projets choisis	(1) L'information et la consultation a été faites dans les règles édictées lors de la prescription concernant la concertation ; (2) 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 disparaitre 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 accueilir de nouveaux bâtiments pour le développement de l'activité. Pour rappel, 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. (3) 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 ; (4) 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.	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 débloquant sous contrainte d'intégration paysagère, les projets signalés à ses deux extrémités.	La question de la zone Ns a été traité dans les réponses apportées à la Chambre d'Agriculture et à la DDT notamment.
78	NUSSE	Propriétaire d'Exacompta et volonté de supprimer la zone Ux pour la remplacer par une extension de la zone UA2	Les parcelles sont d'ores et déjà en zone UA2	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.	Aucun ajout

79	JOYEUX	Volonté de bâtir sur la parcelle jouxtant son siège d'exploitation donc demande de reconsidérer le zonage Ns sur ses parcelles	La zone Ns va diparaitre, 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.	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.	La question de la zone Ns a été traité dans les réponses apportées à la Chambre d'Agriculture et à la DDT notamment.
80	NUSSE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78
88	NUSSE	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 78
89	CESSAC	Parcelles 20-21-40-43-45 identifié par la SCI les Giroflees 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.	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 ajustées en fonction. Projet appuyé par le SCoT et le PCAET.	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.	Suite aux conseils de la DDT, l'ajustement a été opéré avec l'ajout d'une zone Apv au règlement écrit et graphique. La collectivité, l'élus de Nogent-le-Roi et le porteur de projet ont été entièrement inclus dans les différentes modifications orchestrées.
92	HUVEAU	La parcelle ZE75 pose problème parce qu'elle sera encastrée entre la ZE 74 et ZE660p où un projet est prévu donc demande d'englober cette parcelle Le projet déborde sur la parcelle 660p	Le projet ayant obtenu un PA sur ce secteur s'étend en effet sur la parcelle ZE74 et une partie de la parcelle 660. A titre informatif, le PA présentait une erreur matérielle venant de l'instruction puisqu'il omet la mention de la 660. Pour autant, le projet s'étend bien partiellement sur la parcelle 660 et la représentation graphique, tout comme le contenu du PA accordé détaille bien les réalités du projet. Le zonage va être remis à jour afin de rencontrer les véritables emprises du projet validé. Concernant la parcelle ZE0075, elle n'est pas incluse dans le projet et ne se retrouve pas encastrée entre deux zones constructibles puisque la parcelle 660 n'est que partiellement dans le projet.	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.	Aucun ajout

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
42	PERRIN	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 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 disparaitra) ou bien à usage agricole officiel et dans ce cas un changement de destination sera ajouté.	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.	La parcelle n'est pas éligible à la zone urbaine par souci d'impartialité quant à la méthodologie. Toutefois la parcelle est utilisée à des fins de jardins donc demeure en Nj.
44	REMY BLANCHARD	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.	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.	Il ne s'agit pas d'une question d'écoute mais d'une question législative d'urbanisme. Cette parcelle n'est ni éligible à la zone urbaine, ni identifiée comme un secteur de projet. Les zones urbaines ne sont pas délimitées librement comme le laisse supposer la Commission manifestement mal renseignée.
60	LENFANT	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	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 44	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 44
66	PERRIN	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 42	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 42	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 42	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 42
67	MABEAU	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.	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.	Ces parcelles ne sont effectivement pas éligibles à la zone urbaine.
68	HEUTSCHEL	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 67	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 67	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 67	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 67

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE SAINT-LUCIEN

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
28	GION	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.	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.	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.	Ces bâtiments ne sont pas des sièges d'exploitation mais ils n'ont jamais connu de changement de destination donc on ne peut pas les déclasser. L'usage agricole officiel est encore avéré.
37	LEFEVRE	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'apparait pas sur le plan	Les cônes de vue correspondent à des objectifs de préservation du paysage et sont ciblées à des emplacements clefs 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)	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.	Les prairies classées en EBC ne sont pas des erreurs mais des affichages d'une volonté future d'évolution et de préservation des espaces autour des cours d'eau. Seul le bas de la parcelle est concerné, à la frange du boisé. Tous les secteurs d'EBC ont été reciblés et analysés. Les ajustements ont été réalisés lorsque la commune l'a jugé utile.
61	DUVERGER	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	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.	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.	Le sujet a été débattu avec les élus et aucune modification n'a été apportée.
87	GION	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 28	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 28	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 28	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 28

OBSERVATIONS LIÉES À LA COMMUNE DE SENANTES

NUMERO DU DEPOT	CONTRIBUTEUR Nom	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	ANALYSE	AVIS DU CE	COMPLEMENT D'ANALYSE
3	BOURBON & ROBERT	La parcelle A0447 est d'ores et déjà construite et accueille une maison d'habitation validée par un PC. Demande d'inclure cette parcelle en zone U sachant qu'elle est en agricole sur le PLU arrêté.	Effectivement, la parcelle 0A0447 étant bâtie avec une habitation déclarée suite à un changement de destination validée, elle doit être incluse en zone UA. Le zonage a été modifié.	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.	Aucun ajout
13	TILLAUD	Deux parcelles (0A0170 et 0A0448) sont passées en partie en zone Ap alors qu'il y a des écuries. De même, une zone en Ap sur les parcelles 0A0445 et 0A0179 alors qu'il y a la volonté de faire un abri pour animaux. Volonté que tout reste en constructible.	Pour les parcelles 0A0170 et 0A0448, le 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.	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 0A0179 et peut-être partiellement de la parcelle 0A0445, 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.	La question ici est de privilégier l'intérêt collectif en priorité en valorisant les paysages et le cadre de vie. Le zonage Ap a été utilisé de manière circonstanciée en accord avec la Chambre d'Agriculture. Si proche de l'urbanisation, aucun ajustement n'était nécessaire selon la Chambre et cela va dans le sens de l'objectif commun de préservation des vues.
21	BRANCION	La parcelle 0B0840 est en zone A et devrait être placée en zone constructible. De plus, il y a une erreur sur la limite de parcelle.	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 0B840 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.	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. La Commission invite le rédacteur de cette réponse à relire le Règlement Ecrit sur les zones Uc et A 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. 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.	Il est rappelé à la Commission que, en effet, l'habitation pourra continuer à évoluer au même titre que toute habitation présente sur le territoire. Des différences existent mais toutes peuvent évoluer tel que cela a été souligné. Il est rappelé également que cette parcelle n'est pas éligible à la zone urbaine (distante de plus de 50m des autres habitations de la zone U) donc doit être maintenue en zone A. A titre informatif, le cadastre utilisé dans les SIG pour le zonage sont mis à jour autant que possible au fur et à mesure que la donnée brute shapefile est rendu disponible et communiquée. Ici l'habillage surfacique était passée devant le cadastre d'où un manque de visibilité qui a été ajusté pour le dossier d'approbation.

27	POTTIER	Le tracé de la zone Nj est incompréhensible. Parcelle ZE0077 et 0B0835	La méthodologie explique bien que l'on s'arrête aux limites parcellaires des zones habitées construites donc la parcelle 0B0028 est entièrement éligible ici. L'orthophoto démontre bien que le reste des parcelles 0B0027, ZE0077 et 0B0835 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.	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.	Aucun ajout
32	BUISSON Y.	Une ancienne maison en pierre sur la parcelle 0C0557 avec des terrains plus au sud. Volonté de tout laisser en constructible.	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.	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'indure uniquement la surface nécessaire à l'installation d'assainissement. L'inclusion des parcelles 180 186 188 serait peut-être suffisante. 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.	L'ajout de parcelle ne nuirait pas fortement à la question de la consommation mais cela viendrait à l'encontre de la méthodologie de définition des zones urbaines. L'épandage serait possible sur l'espace présent en zone UB, cela dépend principalement de la pente.
34	AMELINE	Est-ce que l'enquête publique va retarder l'entrée en vigueur du PLUi ?	Oui, légèrement puisque l'approbation est prévue en février-mars 2020 et non en décembre 2019.	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 1er 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.	Aucun ajout
85	BERRY	Protestation contre le tracé de la zone agricole au ras de la parcelle ZK0178 et souhaiterait s'axer comme dans le POS. Le bâtiment accueillant des chevaux n'est pas agricole puisque le propriétaire n'est pas agriculteur.	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.	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.	Aucun ajout

86	CAILLEAU	La parcelle ZA066 a été classé en zone agricole alors qu'elle n'est pas cultivée et devrait rester en constructible.	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.	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 rencontré 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.	Le Code de l'Urbanisme stipule bien que "l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, , soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement". La parcelle identifiée n'est pas une dent creuse mais une extension donc non éligible à la zone U ici. Encore une fois, rien n'est arbitraire puisque cette règle simple de définition de l'enveloppe urbaine est appliquée uniformément. La Commission suggère par contre à de nombreuses reprises de déroger à cette approche systématique et impartiale.
90	TILLAUX	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 13	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 13	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 13	IDENTIQUE A L'OBSERVATION 13
96	BORIES	Concernant l'OAP S2: > Le terrain B836 est un remblai et l'historique n'est pas rappelé. Etonnant que ce site fasse l'objet d'une densification. Il faudrait s'assurer du recul des constructions. > L'espace paysager n'existe pas et la largeur de la bande végétalisé devrait prendre toute la longueur ; > Sans information sur les implantations, comment juger du projet ? > Pour les communes comme Senantes sans assainissement collectif, ne faudrait-il pas une surface minimale des parcelles ? Une plus grande population augmenterait les risques et résidus.	> 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.	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.	La complétude de la Commission est bienvenue.