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

Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Territoire des Quatre Vallées

Bilan de la concertation

ARRETÉ LE
27 juin 2019

APPROUVÉ LE
20 février 2020

PIÈCE DU PLUi
0.2



SOMMAIRE

1. LA CONCERTATION DANS UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
   1.1. UN PROCESSUS D'ÉLABORATION PAR ÉTAPES
   1.2. UN CADRE RÉGLEMENTAIRE

2. LA CONCERTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES QUATRE VALLÉES
   2.1. LES MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES PAR LA DÉLIBÉRATION
   2.2. LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE

3. DES OUTILS D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES
   3.1. LA PAGE DÉDIÉE AU PLUI SUR LE SITE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
   3.2. DES ARTICLES À PARAÎTRE DE LA PART DE L'INTERCOMMUNALITÉ
   3.3. LES RÉUNION PUBLIQUES
      3.3.1. PREMIÈRE RÉUNION PUBLIQUE : PHASE DE DIAGNOSTIC DU PLUI
      3.3.2. DEUXIÈME SESSION DE RÉUNIONS PUBLIQUES : PHASE DU PADD
      3.3.3. TROISIÈME RÉUNION PUBLIQUE : PHASE RÉGLEMENTAIRE ET PRÉ-ARRÊT
   3.4. LES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE ET LES BULLETINS COMMUNAUX
      3.4.1. DES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE
      3.4.2. DES PUBLICATIONS COMMUNALES
   3.5. L'EXPOSITION PERMANENTE
   3.6. DES REGISTRES DE CONCERTATION MIS À LA DISPOSITION
   3.7. UN DOSSIER SYNTHÉTIQUE EXPOSANT LE DÉROULÉ DE LA DÉMARCHE DE PLUI
   3.8. LES AFFICHAGES DANS LES COMMUNES

4. DES MÉTHODES DE CONCERTATION BASÉES SUR LE DÉBAT D'IDÉES ET LA COPRODUCTION
   4.1. LES RÉUNIONS SOUS LA FORME DE COMITÉS ET DE RENCONTRES DE TRAVAIL
      4.1.1. LES COMITÉS DE PILOTAGE (COPIL)
      4.1.2. LES COMITÉS TECHNIQUES (COTECH)
      4.1.3. UNE RENCONTRE DE TRAVAIL ENTRE LES ÉLUS ET LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
   4.2. LES SORTIES SUR LE TERRAIN
      4.2.1. LES VISITES DES SECTEURS D'OAP (ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)
   4.3. DES TEMPS DE PERMANENCES ET DE COPRODUCTION
   4.4. DES ÉCHANGES EN COMMUNE
   4.5. DES ATELIERS PARTICIPATIFS DESTINÉS AUX ACTEURS DU TERRITOIRE
      4.5.1. ATELIERS THÉMATIQUES, *27 FÉVRIER 2017 / 14 MARS 2017*
      4.5.2. RÉUNION DE HIÉRARCHISATION DES ENJEUX, *31 MARS 2017*
   4.6. DES ATELIERS PARTICIPATIFS SOUS LA FORME DE BALADES URBAINES
      4.6.1. BALADE URBAINE : NOGENT-LE-ROI / CHAUDON, *5 MARS 2019*
      4.6.1. BALADE URBAINE : SENANTES / SAINT-LUCIEN, *5 MARS 2019*
   4.7. DES PERMANENCES DESTINÉES AUX ADMINISTRÉS AVANT L'ARRÊT
   4.8. DES ATELIERS PUBLICS DE TRAVAIL INTERNE AUX COMMUNES

5. CONCLUSION DU BILAN DE LA CONCERTATION

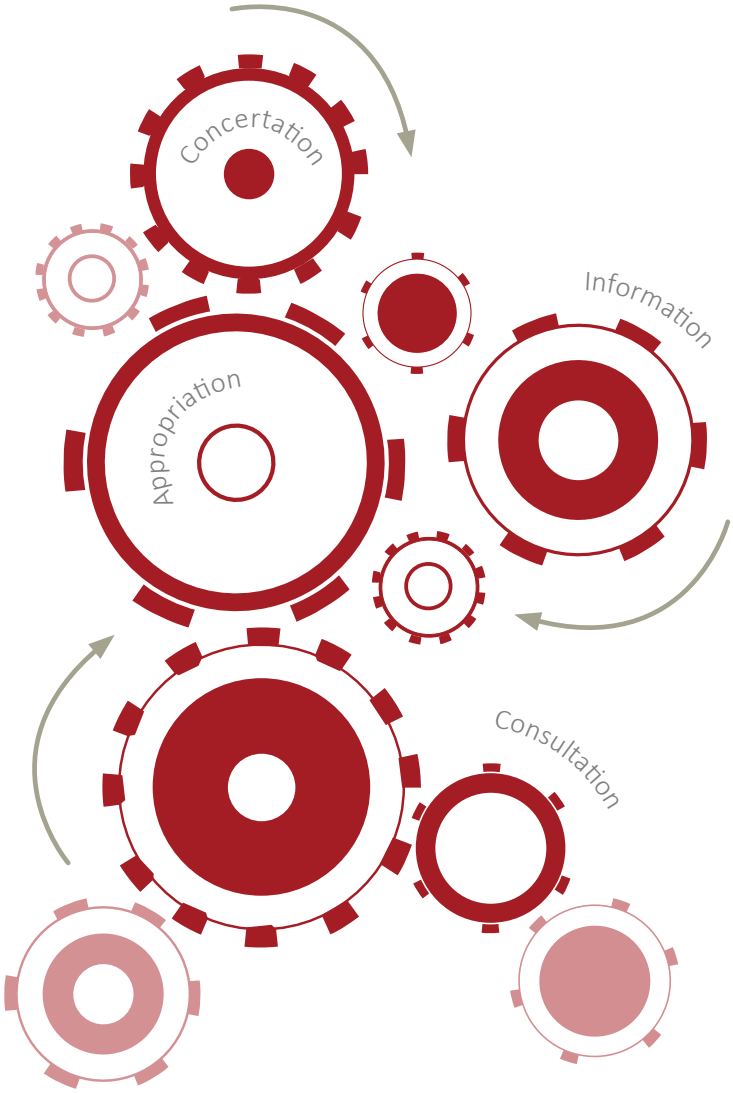
6. ANNEXES
   6.1. LES PUBLICATIONS COMMUNALES
   6.2. LES PAGES WEB DES COMMUNES DÉDIÉES AU PROJET DE PLUI
   6.3. LES COMPTES-RENDUS DE RÉUNION PUBLIQUES

La délibération du 6 novembre 2015 lance la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes des Quatre Vallées. Cette délibération définit les modalités de concertation de la population que la collectivité souhaite mettre en oeuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLUi.

La concertation a été réalisée durant toute la procédure par la mise en oeuvre de plusieurs outils de concertation qui ont marqué les différentes phases de l'élaboration du PLUi. Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, des temps d'échanges et de débats ont été organisés.

Le présent document présente le bilan de la concertation qui s'organise de la manière suivante:

- dans un premier temps, les principes de la concertation sont rappelés ;
- dans un deuxième temps, les modalités de concertation définies pour le PLUi sont présentées ;
- la troisième partie expose les outils d'information et de concertation qui ont été mis en place tout au long de la procédure ;
- enfin, la conclusion synthétise le bilan de la concertation.



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

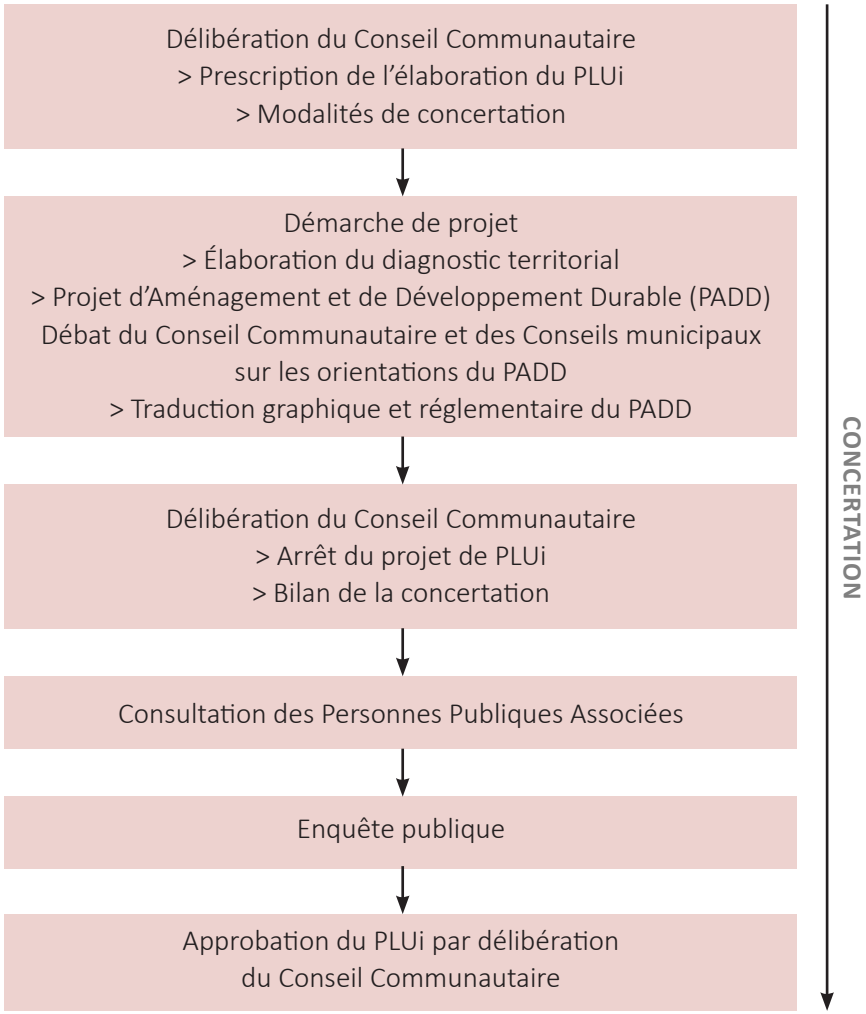


1. LA CONCERTATION DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAUX.

1.1. UN PROCESSUS D'ÉLABORATION PAR ÉTAPES

L'article 123-6 du Code l'Urbanisme indique que « le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en collaboration avec les communes membres ».
La procédure d'élaboration du PLUi est la suivante :

Figure 1. Processus d'élaboration d'un PLUi



CONCERTATION

La concertation se déroule tout au long de la procédure

1.2. UN CADRE RÉGLEMENTAIRE

Tout au long du processus d'élaboration du PLUi, la concertation prend des formes variées : réunions publiques, expositions, ateliers participatifs ... Ces outils de concertation ont différents objectifs visant à enrichir le projet du PLUi.

Deux étapes clés du processus restent à distinguer en terme de concertation :

- Un bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLUi. Celui-ci doit être réalisé et délibéré par le conseil communautaire ;
- Le projet de PLUi arrêté est soumis à enquête publique, à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que « La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.»

L'article L300-2 du Code de l'Urbanisme précise que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLUi et doivent « permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ». A l'issue de la concertation, le conseil communautaire en arrête le bilan.



2. LA CONCERTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES QUATRE VALLÉES

2.1. LES MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES PAR LA DÉLIBÉRATION

Lors de la délibération du 6 novembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V) a voté les modalités de la concertation qu'il souhaitait mettre en oeuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLUi et qui permettent d'atteindre les objectifs poursuivis par ce document d'urbanisme :

Les modalités souhaitées sont les suivantes :

Moyens d'information :

- Publication d'articles dans le bulletin des Quatre vallées entre la prescription et l'approbation du PLUi ;
- Création d'une page dédiée sur le site Internet de la communauté de communes et affichage du lien vers cette page sur les sites Internet des communes ;
- Organisation de 14 réunions publiques : 1 réunion pendant la phase de lancement, 12 réunions lors de l'élaboration du PADD (soit une par commune), 1 réunion avant l'arrêt du projet ;
- Tenue d'une exposition permanente au siège de la communauté de communes, à partir du débat du PADD et pour une durée de 6 mois, ainsi que par rotation dans les communes volontaires.
- Tenue d'un dossier de synthèse disponible dans chaque commune et au siège de la communauté de communes, pour chacune des grandes étapes de l'élaboration du PLUi, jusqu'à l'arrêt du projet.

Moyens offerts au public pour formuler ses observations :

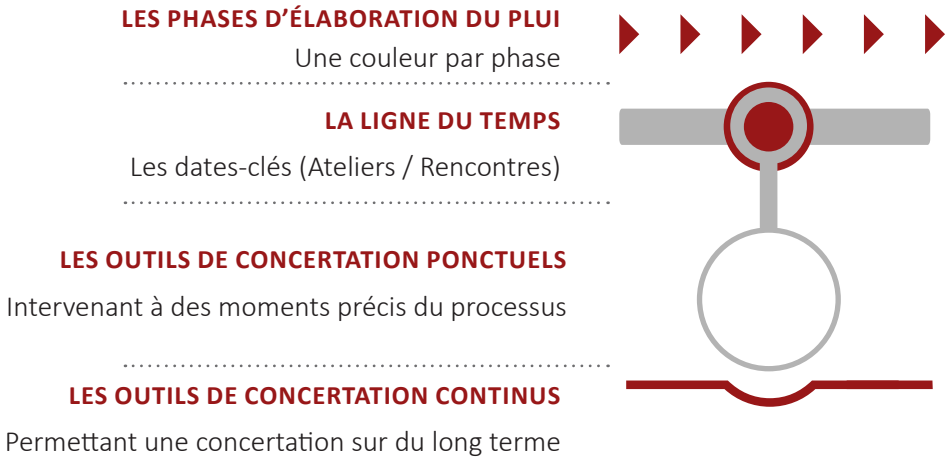
- Tenue d'un registre dans toutes les mairies des communes membres ainsi qu'au siège de l'intercommunalité des Portes Euréliennes d'Île-de-France, pour recevoir les observations de toutes personnes intéressées, aux heures habituelles et tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Mise à disposition d'un formulaire numérique sur le site internet de la communauté de communes pendant la durée de la procédure ;
- Envoi par voie postale de toutes les remarques du public à l'adresse de la CC4V ;
- Tenue de plusieurs permanences d'une demie-journée, au siège de la communauté de communes ou dans les communes, par les élus communaux chargés de l'urbanisme, dans le mois précédent l'arrêt du PLUi ;
- Organisation d'un (ou plusieurs) atelier(s) participatif(s) à destination des administrés, entre la prescription et l'arrêt du PLUi ;
- Organisation d'ateliers participatifs à l'échelle de la communauté de communes, à destination des acteurs du territoire (associations et acteurs socio-économiques) entre la prescription et l'arrêt du projet PLUi sur des thématiques comme l'agriculture, le développement économique, la mobilité, l'environnement.

A l'expiration de la concertation, le Président de la communauté de communes en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui délibérera préalablement à l'arrêt du PLUi.

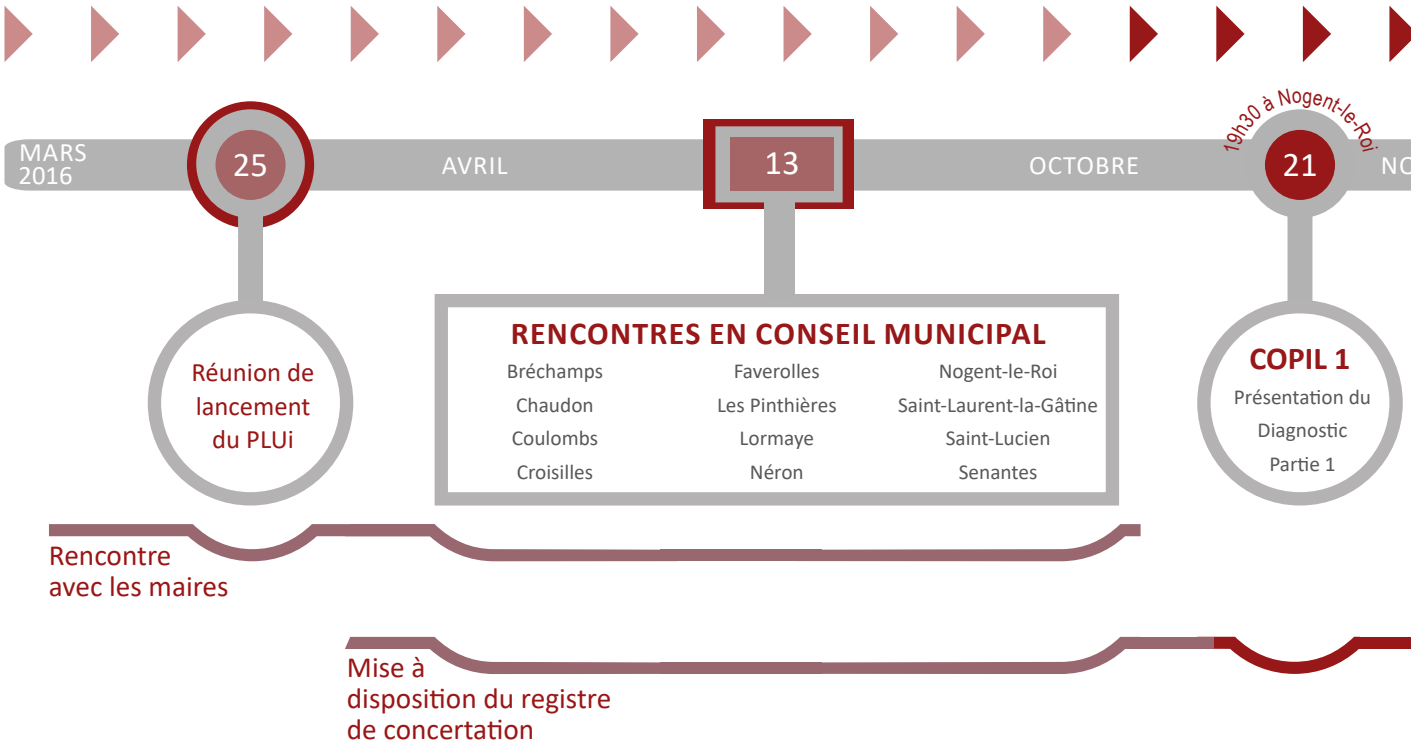
2.2. LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE

Les moyens de concertation souhaités par le Conseil Communautaire des Quatre Vallées ont été appliqués, mais ont été également complétés par un grand nombre d'outils de concertation qui ont permis de nourrir l'élaboration du PLUi à chaque étape.
Les pages suivantes présentent le déroulé de l'édification du PLUi et des différents moyens de concertation mis en oeuvre pour chaque phase.

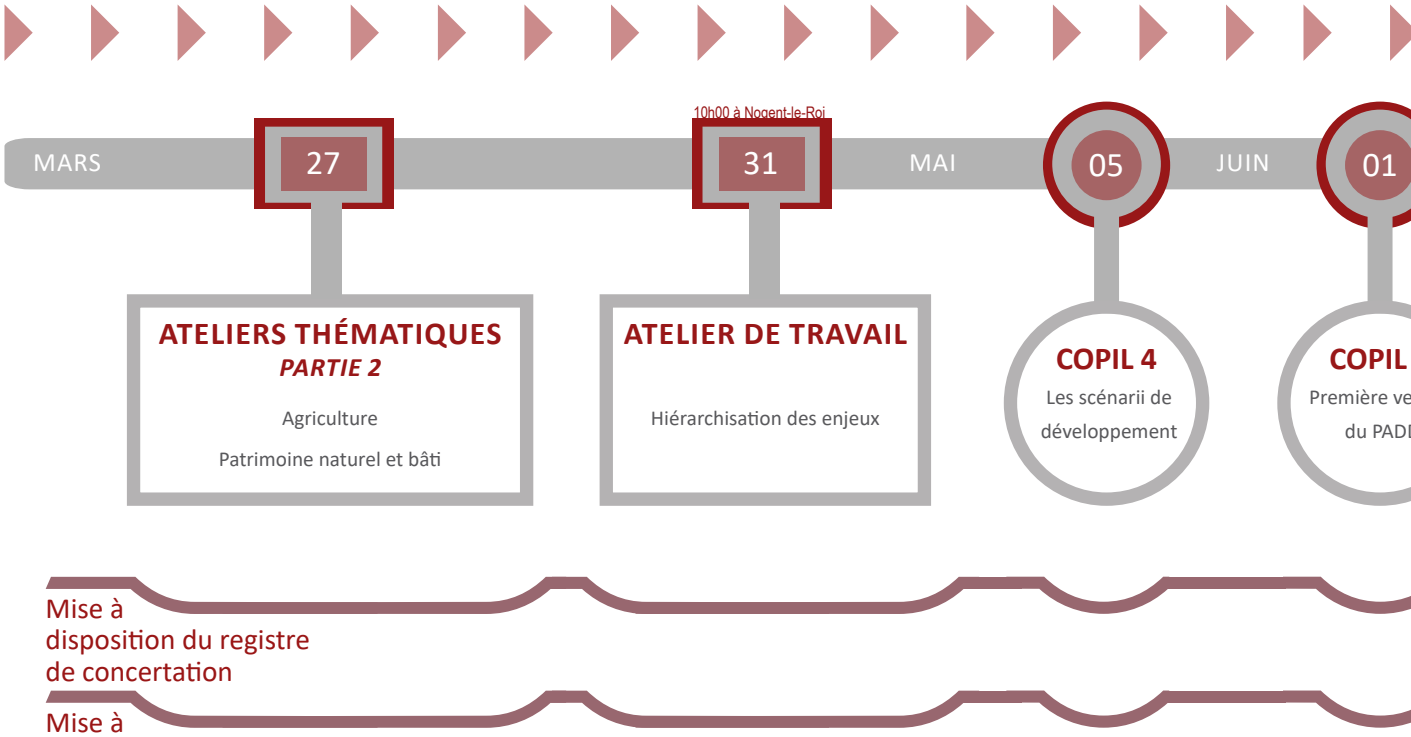
Figure 2. Légende du schéma des outils de concertation présenté aux pages suivantes



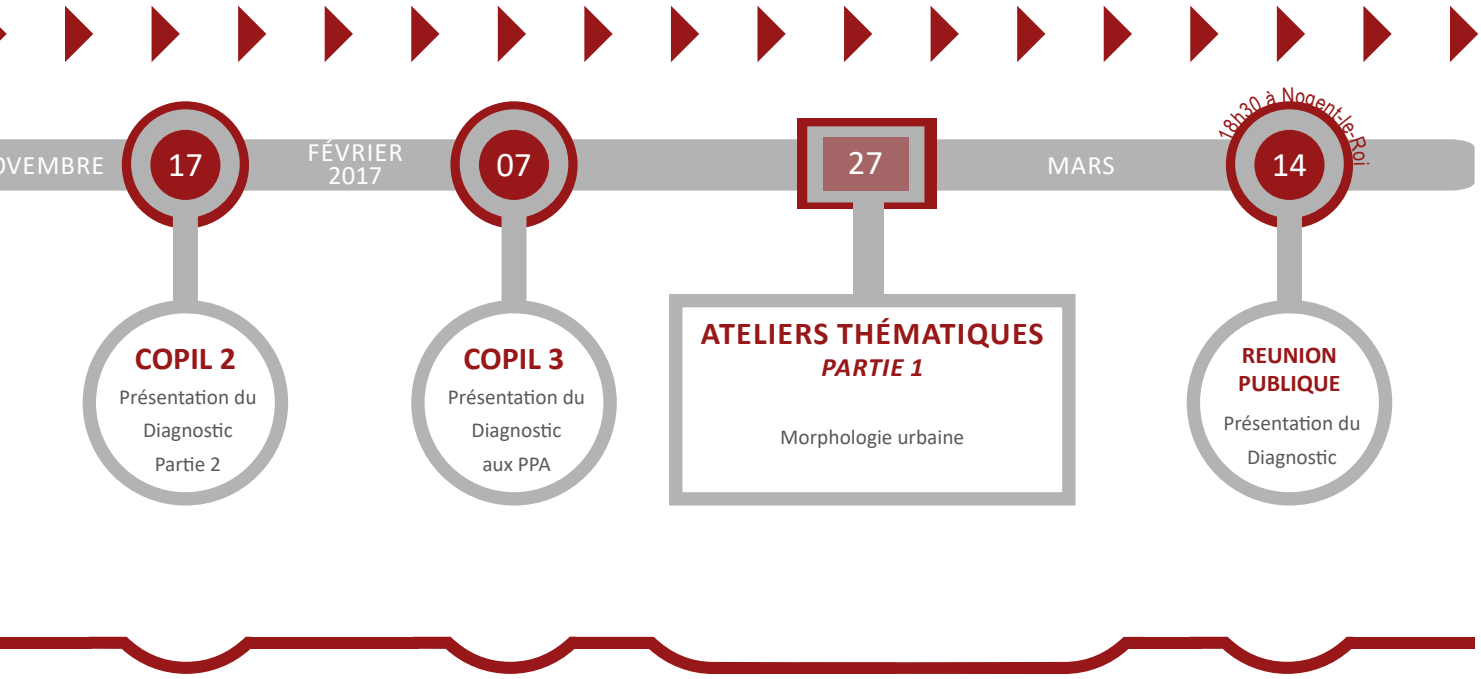
LANCEMENT DU PLUi



PADD

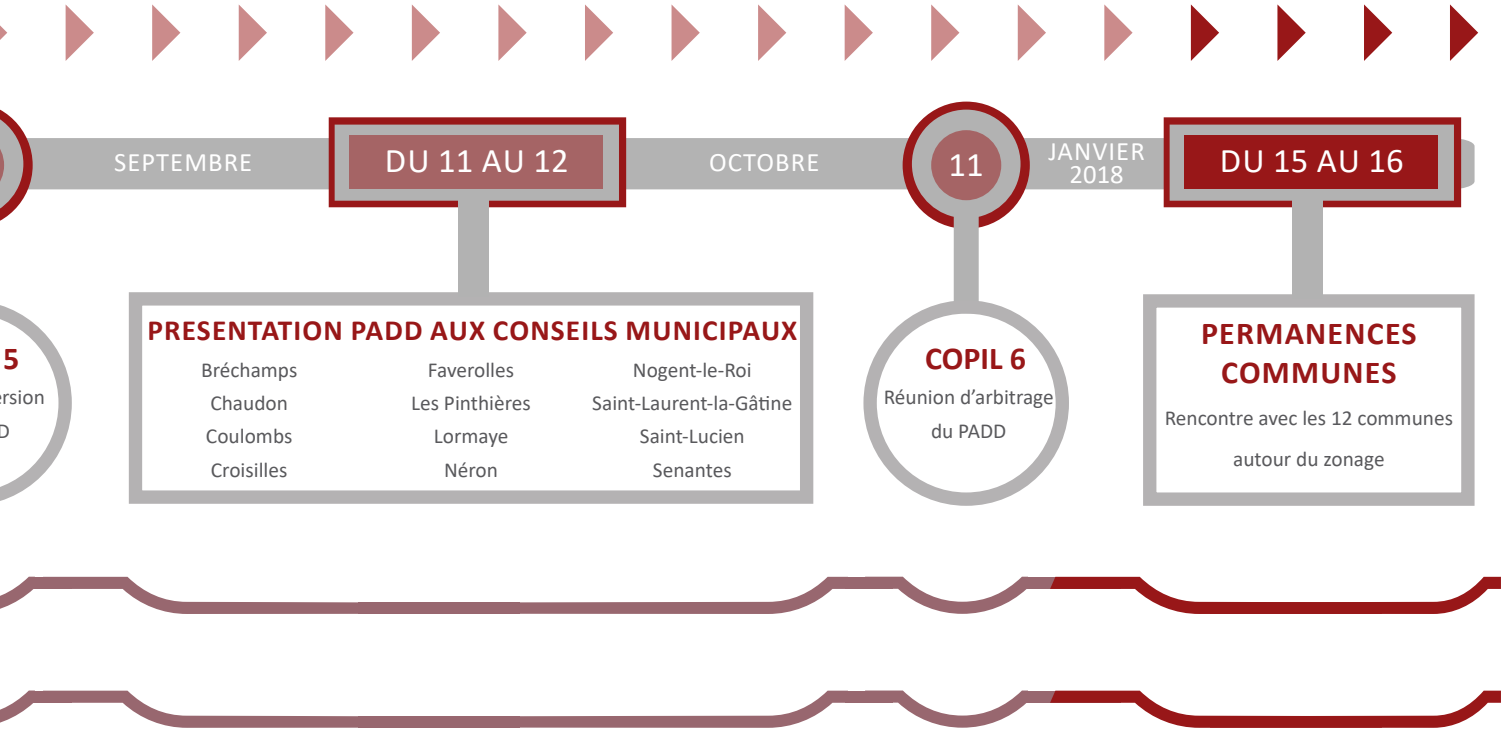


DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



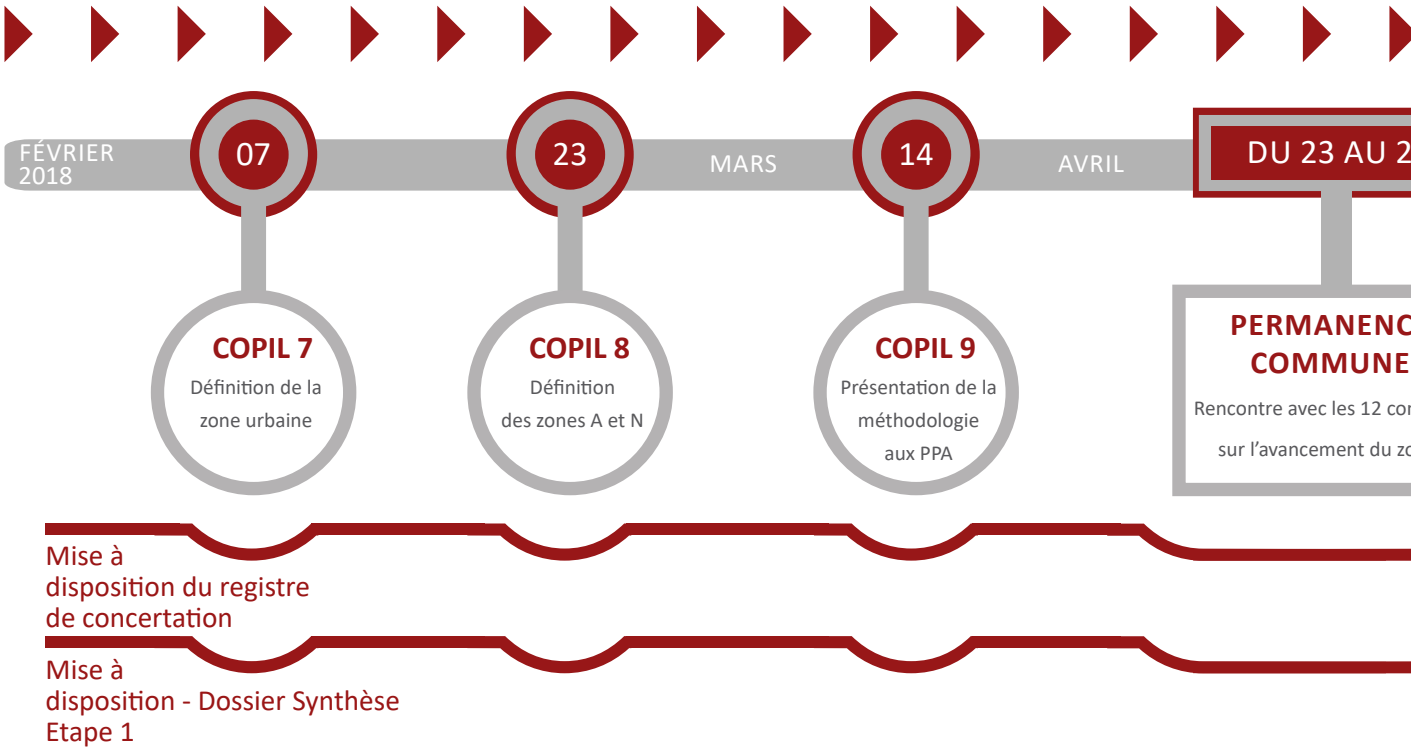
Mise à disposition
Dossier synthèse - Étape 1

PHASE RÉGLEMENTAIRE

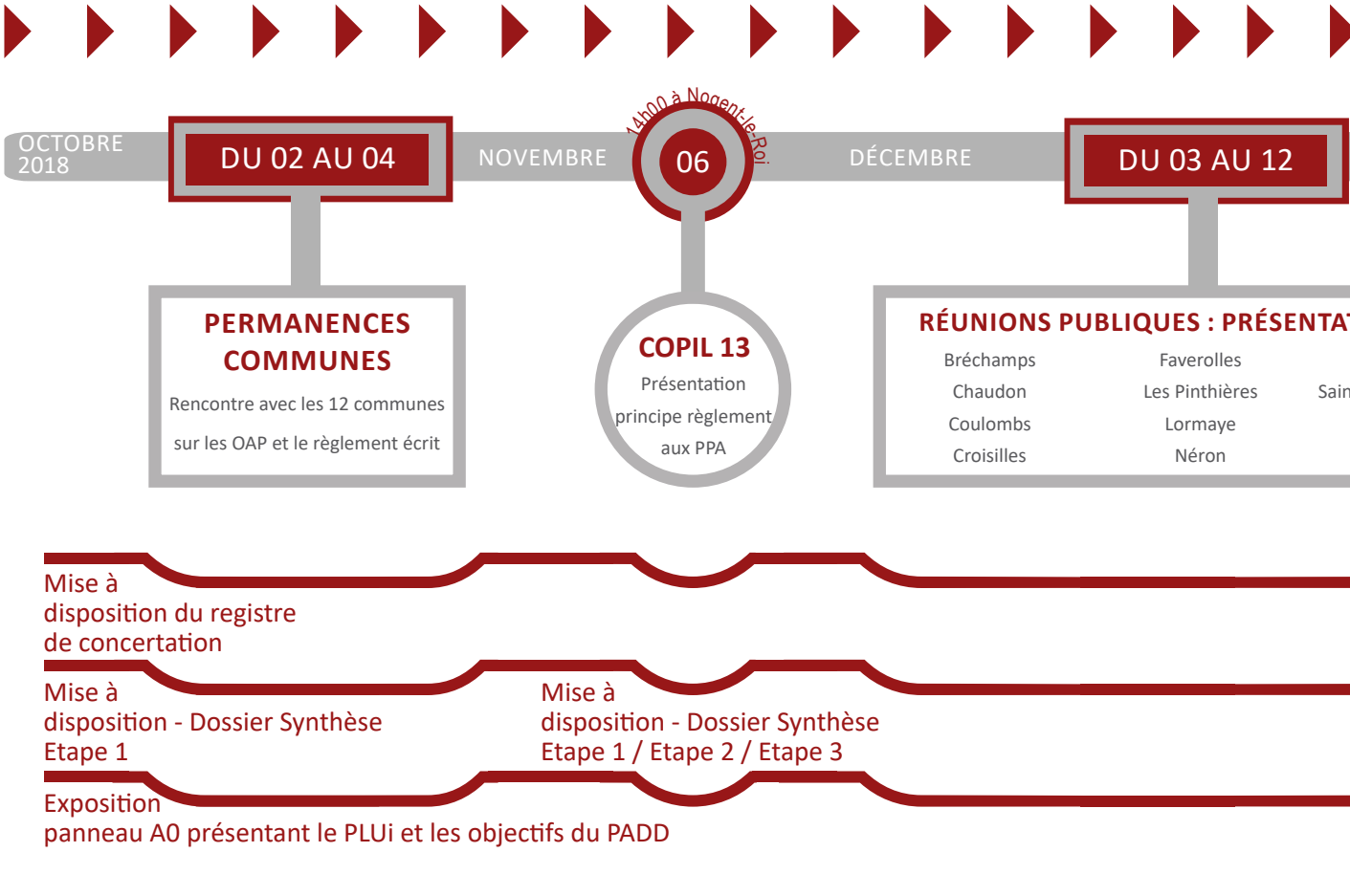


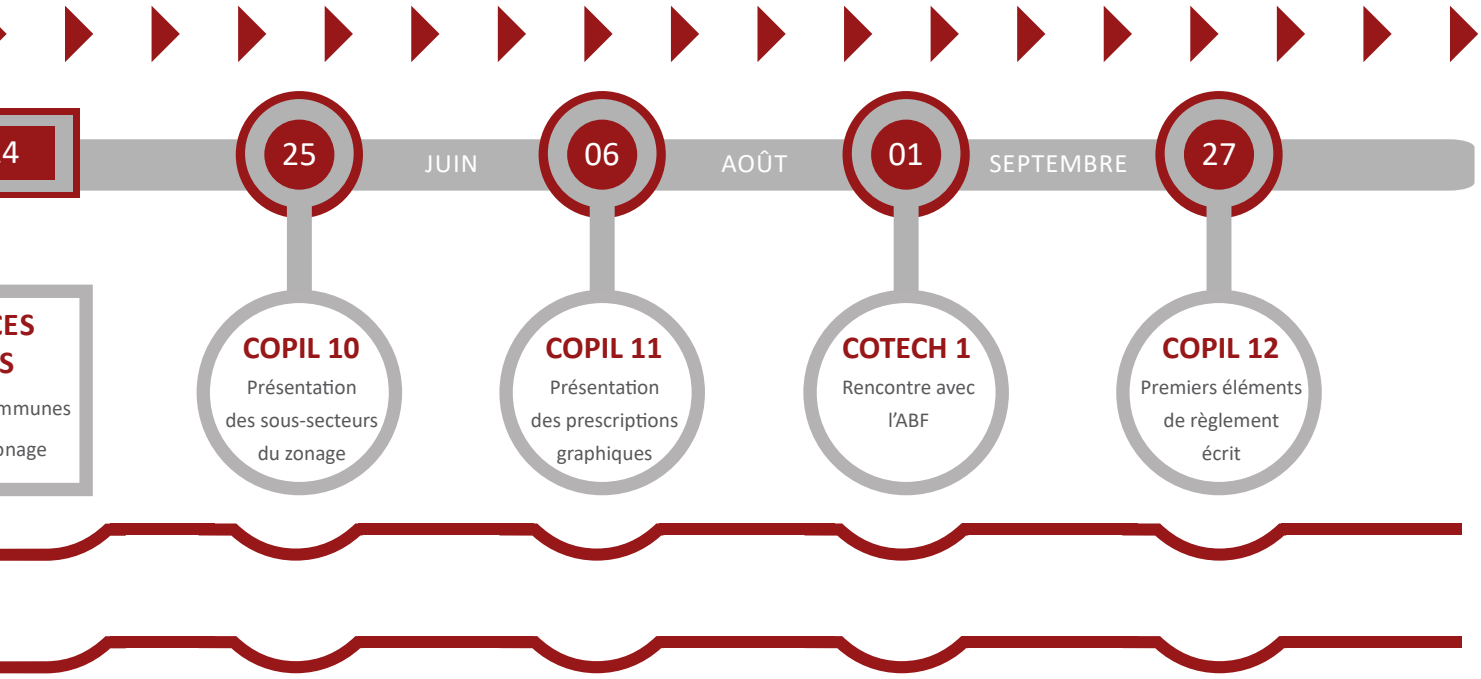
NB : COPIL = Comité de Pilotage
COTECH = Comité Technique

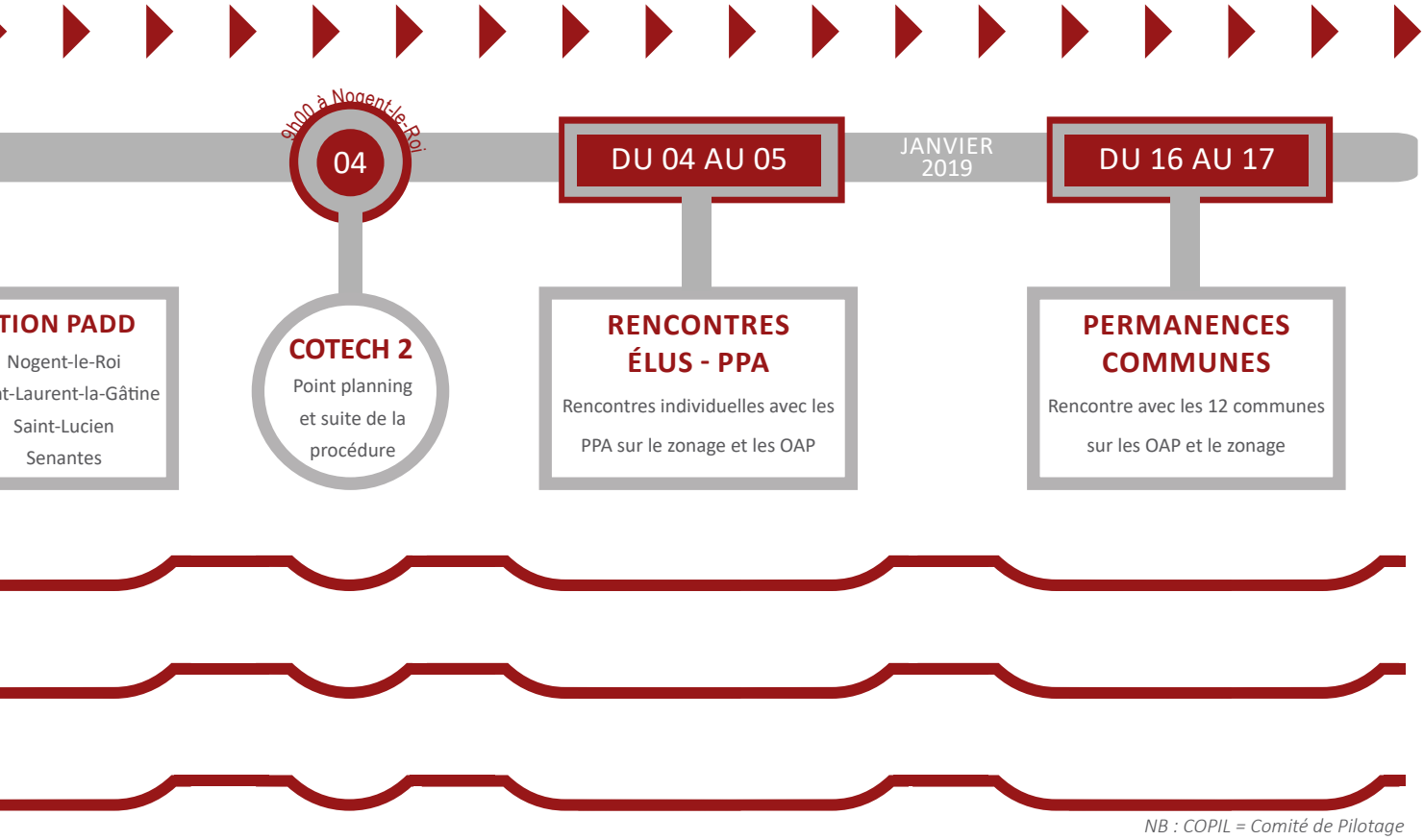
PHASE RÉGLEMENTAIRE



PHASE RÉGLEMENTAIRE

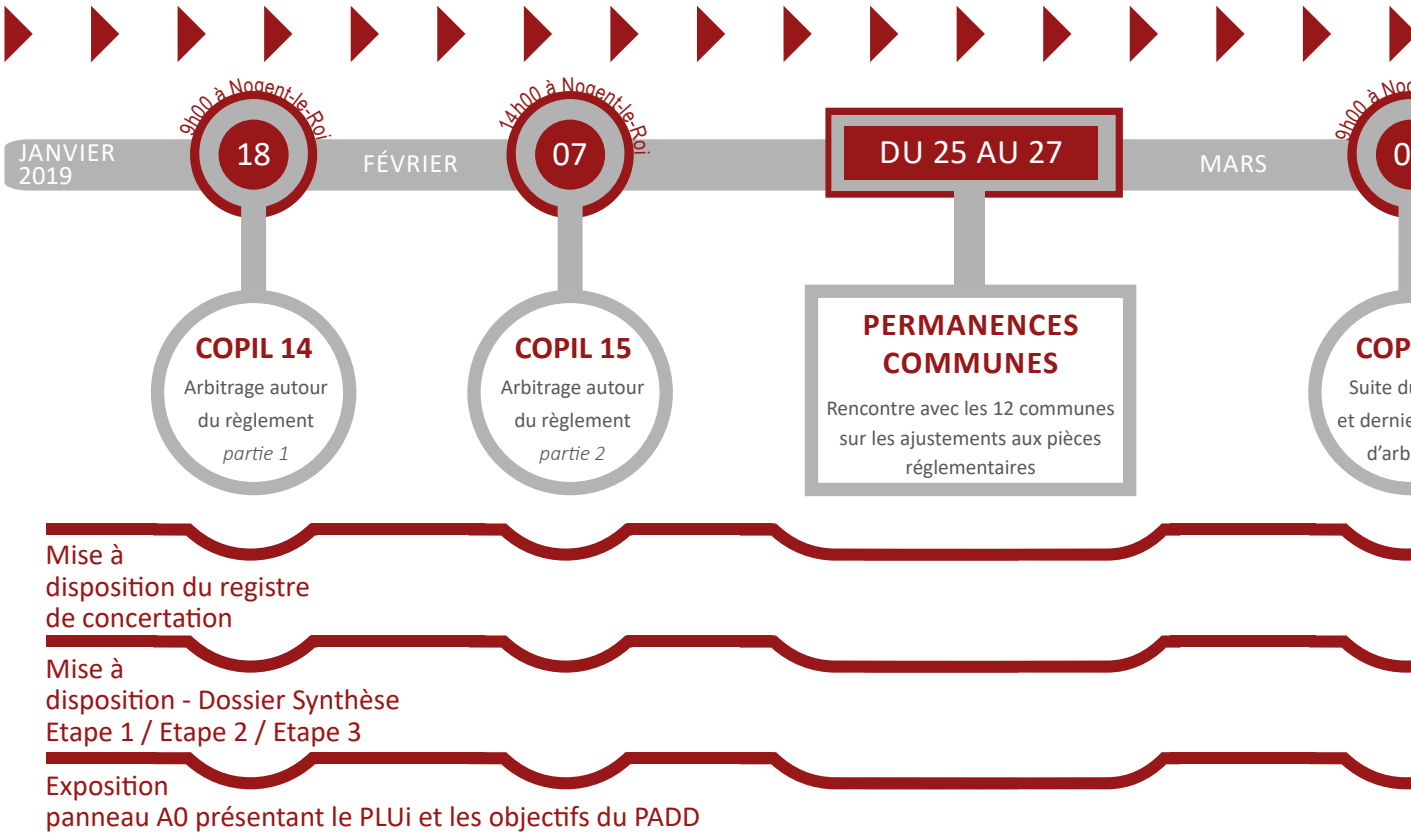






NB : COPIL = Comité de Pilotage
COTECH = Comité Technique

PHASE RÉGLEMENTAIRE



Mise à disposition du registre de concertation

Mise à disposition - Dossier Synthèse Etape 1 / Etape 2 / Etape 3

Exposition panneau A0 présentant le PLUi et les objectifs du PADD

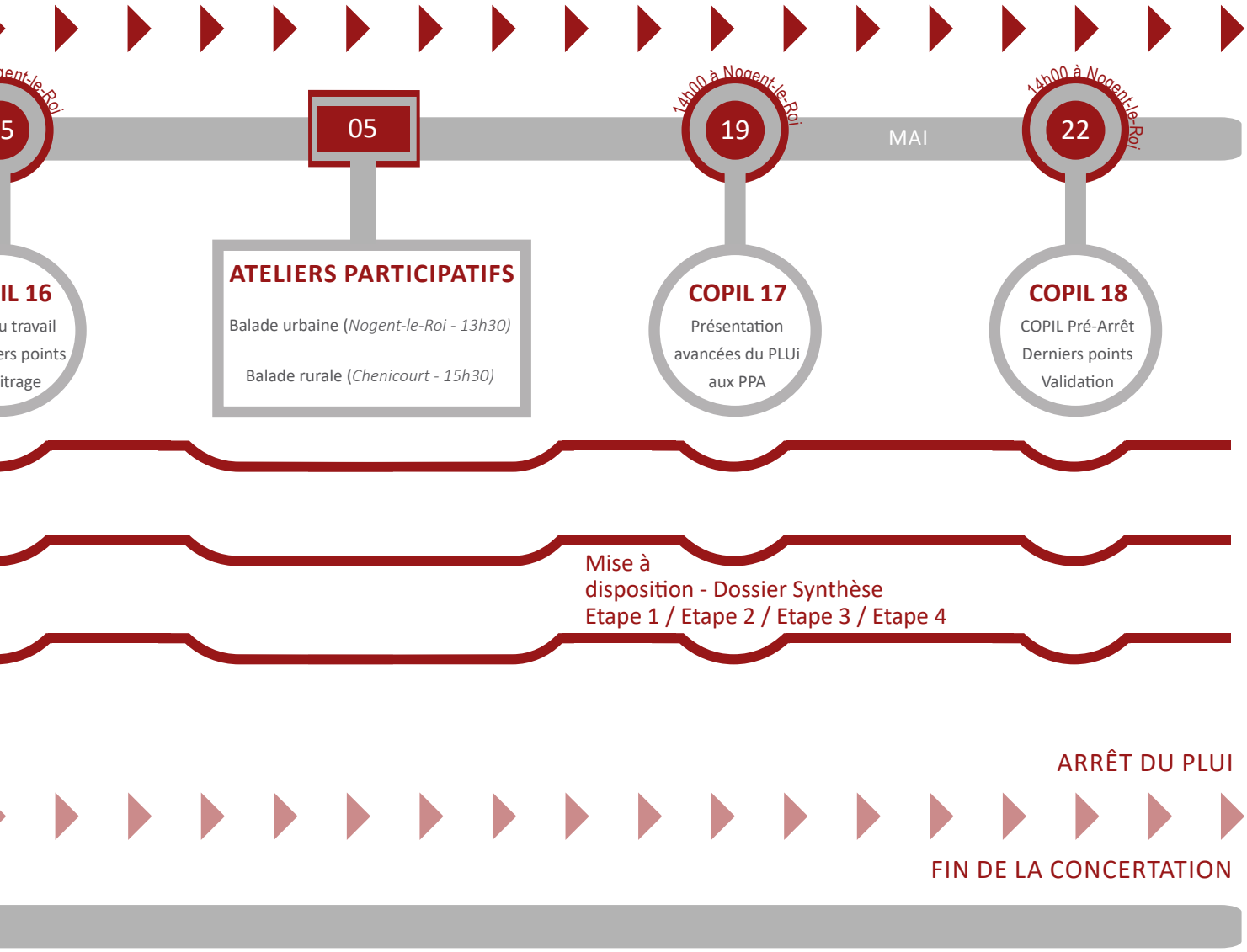
PHASE D'ARRÊT



Mise à disposition du registre de concertation

Mise à disposition - Dossier Synthèse Etape 1 / Etape 2 / Etape 3 / Etape 4

Exposition panneau A0 présentant le PLUi et les objectifs du PADD



NB : COPIL = Comité de Pilotage
COTECH = Comité Technique



3. DES OUTILS D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES

Dans le cadre du respect de la délibération définissant les modalités de concertation, des outils d'information et de concertation ont été mis en oeuvre, afin de permettre à l'ensemble de la population d'exprimer ses remarques, observations sur le projet et de prendre connaissance de l'avancement du dossier et des pièces dont il est composé.

3.1. LA PAGE DÉDIÉE AU PLUi SUR LE SITE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La Communauté de Communes s'est assurée de mettre en place, dès le début de la procédure et ce, tout le long de la démarche, une page Internet reliée au site de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

https://www.porteseureliennesidf.fr/pages/plui-4-vallees-186.html

Cette page a pour vocation d'informer le public du processus d'élaboration d'un Plan d'Urbanisme Intercommunal et d'en expliquer les principales étapes de réalisation qui le ponctuent.

Des articles sont également mis à la disposition des visiteurs du site afin de rendre compte de l'avancée du travail.

Une partie spécifique indique comment participer à la planification, notamment en rappelant la présence des registres, mais aussi en spécifiant le formulaire mail créé par la collectivité afin de collecter les demandes, remarques et doléances des citoyens du territoire.

plui4vallees@gmail.com

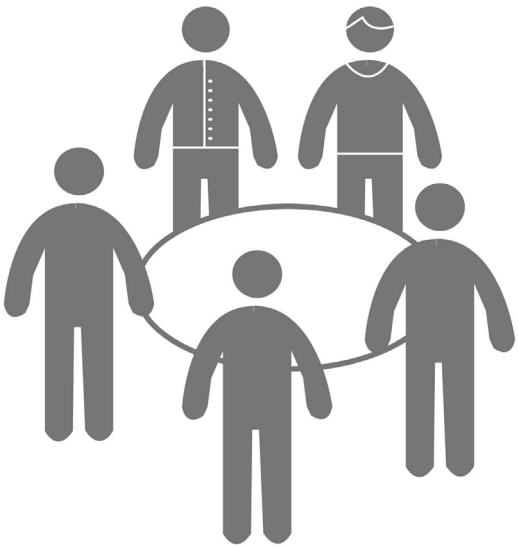


Illustration. Page web dédiée au PLUi depuis le site Internet de la Communauté de Communes



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

RECHERCHE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES | ENFANCE ET JEUNESSE | ECONOMIE | CULTURE / TOURISME | ENVIRONNEMENT | SERVICES | AMÉNAGEMENT / PROJETS | CONTACT

ACCUEIL > AMÉNAGEMENT / PROJETS > PLUI 4 VALLÉES

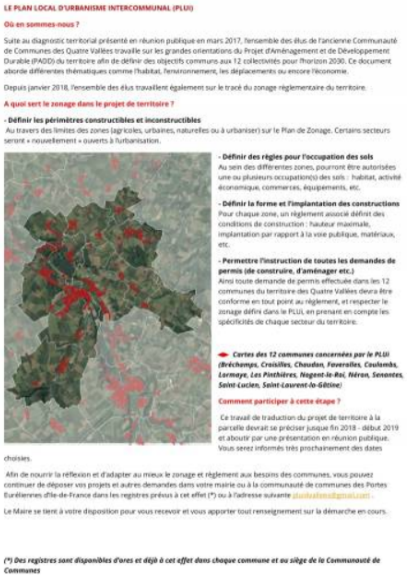
PLUI 4 VALLÉES

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUi est en cours d'élaboration sur le territoire des Quatre Vallées, organisé autour du bassin de vie de Nogent-le-Roi constitué des communes de Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Nogent-le-Roi, Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes.

Le présent article rend compte de l'avancée des travaux menés par les élus de ce secteur.

LE PLUi, UN PROJET DE TERRITOIRE EN COURS D'ETUDE

- **PADD et projet graphique**
  Les élus de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées préparent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le diagnostic territorial est terminé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avance; les élus entament aussi la traduction graphique et règlementaire de leur projet territorial. Le travail en cours tient compte des nombreuses orientations législatives et règlementaires.
- **Le zonage et règlement, une phase cruciale à l'élaboration du PLUi**
  En tant que document d'urbanisme, le PLUi définit un plan de zonage du territoire, auquel est associé un règlement. Cela signifie que les 12 communes vont être « découpées » en plusieurs zones « Urbaines », « À Urbaniser », « Agricoles » ou « Naturelles ».
  Pour chacune de ces zones, un règlement d'urbanisme va indiquer quelles sont les modalités de construction, de démolition, de rénovation ou d'extension du bâti et définir la destination de ces constructions : bâtiments destinés à l'activité économique, équipements, maisons d'habitation etc.
- **Les 4 grands types de zones :**
  -La zone Urbaine (U) : Elle regroupe les espaces déjà urbanisés et viabilisés comme les centres bourgs et villages. Les nouvelles constructions y seront autorisées.
  -La zone Agricole (A) : Elle recouvre les différents espaces destinés à l'agriculture (terres
  labourées, pâtures, sièges d'exploitation). Seules les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole seront autorisées (hangars, etc.)
  -La zone Naturelle (N) : Elle correspond aux espaces naturels du territoire (vallées, vallons, boisements, etc.) Au sein de ces espaces, seules les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière seront autorisées.
  -La zone à Urbaniser (AU) : Il s'agit de secteurs actuellement non bâtis, qui ont vocation à
  s'urbaniser dans les années à venir. Afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, elles sont situées en continuité des bourgs.
- **Comment participer ?**
  Pour faire part de votre projet, poser une question ou en savoir plus sur ce document, vous pouvez vous rendre dans votre mairie ou au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Vous y trouverez un registre vous permettant de formuler votre demande. Vous pouvez également envoyer vos demandes par courriel ou par voie postale à votre mairie ou directement à la collectivité. Une adresse mail est également à votre disposition plui4vallees@gmail.com.
- **Des réunions publiques** dans chaque commune concernée seront également programmées en décembre 2018. Votre commune vous informera du calendrier précis de ces réunions.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Où en sommes-nous ?

Suite au diagnostic territorial présenté en réunion publique en mars 2017, l'ensemble des élus de l'ancienne Communauté de Communes des Quatre Vallées travaille sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire afin de définir des objectifs communs aux 12 collectivités pour l'horizon 2030. Ce document aborde différentes thématiques comme l'habitat, l'environnement, les déplacements ou encore l'économie.

Depuis janvier 2018, l'ensemble des élus travaillent également sur le tracé du zonage réglementaire du territoire.

A quoi sert le zonage dans le projet de territoire ?

- Définir les périmètres constructibles et inconstructibles
Au travers des limites des zones (agricoles, urbaines, naturelles ou à urbaniser) sur le Plan de Zonage. Certains secteurs seront « nouvellement » ouverts à l'urbanisation.

- Définir des règles pour l'occupation des sols
Au sein des différentes zones, pourront être autorisées une ou plusieurs occupation(s) des sols : habitat, activité économique, commerces, équipements, etc.

- Définir la forme et l'implantation des constructions
Pour chaque zone, un règlement associé définit des conditions de construction : hauteur maximale, implantation par rapport à la voie publique, matériaux, etc.

- Permettre l'instruction de toutes les demandes de permis (de construire, d'aménager etc.)
Ainsi toute demande de permis effectuée dans les 12 communes du territoire des Quatre Vallées devra être conforme en tout point au règlement, et respecter le zonage défini dans le PLUi, en prenant en compte les spécificités de chaque secteur du territoire.

Cartes des 12 communes concernées par le PLUi (Bréchamps, Croisilles, Chaudon, Faverolles, Coulombs, Lormaye, Les Pinthières, Nogent-le-Roi, Néron, Senantes, Saint-Lucien, Saint-Laurent-la-Gâtine)

Comment participer à cette étape ?

Ce travail de traduction du projet de territoire à la parcelle devrait se préciser jusque fin 2018 - début 2019 et aboutir par une présentation en réunion publique. Vous serez informés très prochainement des dates choisies.

Afin de nourrir la réflexion et d'adapter au mieux le zonage et règlement aux besoins des communes, vous pouvez continuer de déposer vos projets et autres demandes dans votre mairie ou à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France dans les registres prévus à cet effet (*) ou à l'adresse suivante plui4vallees@gmail.com .

Le Maire se tient à votre disposition pour vous recevoir et vous apporter tout renseignement sur la démarche en cours.

(*) Des registres sont disponibles d'ores et déjà à cet effet dans chaque commune et au siège de la Communauté de Communes

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

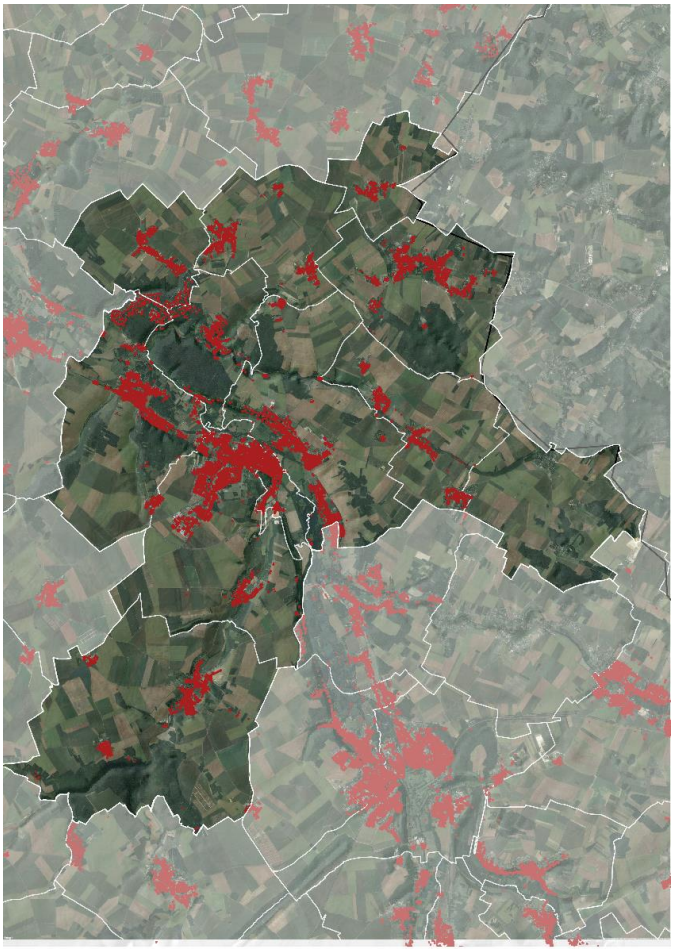
Où en sommes-nous ?

Suite au diagnostic territorial présenté en réunion publique en mars 2017, l'ensemble des élus de l'ancienne Communauté de Communes des Quatre Vallées travaille sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire afin de définir des objectifs communs aux 12 collectivités pour l'horizon 2030. Ce document aborde différentes thématiques comme l'habitat, l'environnement, les déplacements ou encore l'économie.

Depuis janvier 2018, l'ensemble des élus travaillent également sur le tracé du zonage règlementaire du territoire.

A quoi sert le zonage dans le projet de territoire ?

- Définir les périmètres constructibles et inconstructibles
Au travers des limites des zones (agricoles, urbaines, naturelles ou à urbaniser) sur le Plan de Zonage. Certains secteurs seront « nouvellement » ouverts à l'urbanisation.



- Définir des règles pour l'occupation des sols
Au sein des différentes zones, pourront être autorisées une ou plusieurs occupation(s) des sols : habitat, activité économique, commerces, équipements, etc.

- Définir la forme et l'implantation des constructions
Pour chaque zone, un règlement associé définit des conditions de construction : hauteur maximale, implantation par rapport à la voie publique, matériaux, etc.

- Permettre l'instruction de toutes les demandes de permis (de construire, d'aménager etc.)
Ainsi toute demande de permis effectuée dans les 12 communes du territoire des Quatre Vallées devra être conforme en tout point au règlement, et respecter le zonage défini dans le PLUi, en prenant en compte les spécificités de chaque secteur du territoire.

Cartes des 12 communes concernées par le PLUi (Bréchamps, Croisilles, Chaudon, Faverolles, Coulombs, Lormaye, Les Pinthières, Nogent-le-Roi, Néron, Senantes, Saint-Lucien, Saint-Laurent-la-Gâtine)

Comment participer à cette étape ?

Ce travail de traduction du projet de territoire à la parcelle devrait se préciser jusque fin 2018 - début 2019 et aboutir par une présentation en réunion publique. Vous serez informés très prochainement des dates choisies.

Afin de nourrir la réflexion et d'adapter au mieux le zonage et règlement aux besoins des communes, vous pouvez continuer de déposer vos projets et autres demandes dans votre mairie ou à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France dans les registres prévus à cet effet (*) ou à l'adresse suivante plui4vallees@gmail.com .

Le Maire se tient à votre disposition pour vous recevoir et vous apporter tout renseignement sur la démarche en cours.

(*) Des registres sont disponibles d'ores et déjà à cet effet dans chaque commune et au siège de la Communauté de Communes

3.2. DES ARTICLES À PARAÎTRE DE LA PART DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Le bulletin des Quatre Vallées a émis deux articles concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, un à la fin de l'année 2015, alors même que le projet n'était pas encore figé, et un second en décembre 2016.

En effet, la fusion des communautés de communes a amené les Quatre Vallées à s'intégrer dans la grande Communauté de Communes des Portes Euréliennes, d'où un transfert de l'information concernant la prescription et le suivi de la procédure du PLUi.
C'est donc la nouvelle communauté de communes qui a pris le relais de l'information et qui, à présent, diffuse l'ensemble des documents, reçoit les remarques et doléances, informe des réunions publiques et périodes de concertations citoyennes, détaille pas à pas les étapes de la coécriture du projet de territoire.

Article. « Lancement de la procédure de PLUi » - Bulletin *Les Quatre Vallées*, 2 novembre 2015


LES QUATRE VALLEES
Communauté de communes

CATÉGORIES
@ A LA CANTONADE 2008
@ A LA CANTONADE 2009
@ A LA CANTONADE 2010
01 ACCUEIL
01 ACTUALITE
01 EDITORIAL
01 INFORMATION DE LA CC4V
01 PATRIMOINE
01 PLAN LOCAL D'URBANISME PLUi
01 SORTIR
02 NOS SERVICES / Développement économique
02 NOS SERVICES : Centres de Loisirs
02 NOS SERVICES : Jeunesse
02 NOS SERVICES :L'Ecole de Musique et de Danse
02 NOS SERVICES Promenades
02 NOS SERVICES Transport A la Demande
Conseil: le budget
Conseil: les commissions de travail
Conseil: les décisions
Conseil: les statuts de la cc4v
Conseil: territoire de la CC4V
Conseil: vos délégués
Déchets
Education
Horaires des Mairies du canton
Pêche Lormaye et Bréchamps

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES 4 VALLEES > 01 PLAN LOCAL D'URBANISME PLUi > lancement de la procédure de Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi

02 novembre 2015

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLUI

N
Nc
A
AUi

L'assemblée communautaire étudiera vendredi lors de sa réunion, le lancement de la procédure du PLUi des 4 Vallées.

Vous trouverez bientôt dans cette rubrique tous les documents s'y rapportant.

Posté par cc4v à 08:42 - 01 PLAN LOCAL D'URBANISME PLUi - Commentaires [0] - Permalien [#]

Envoyer 0 J'aime 0 Partager Tweet Enregistrer

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES 4 VALLEES

Carnet de bord de la Communauté de Communes des 4 Vallées, autour de Nogent-le-Roi; 11000 habitants, 12 communes: BRECHAMPS/CHAUDON/COULOMBS/CR FAVEROLLES/LORMAYE/NERON/N-LE-ROI/Les PINTHIERES/ST LAURENT LA GATINE/ST LUCIEN/SENANTES

Accueil du blog
Recommander ce blog
Créer un blog avec CanalBlog

Rechercher

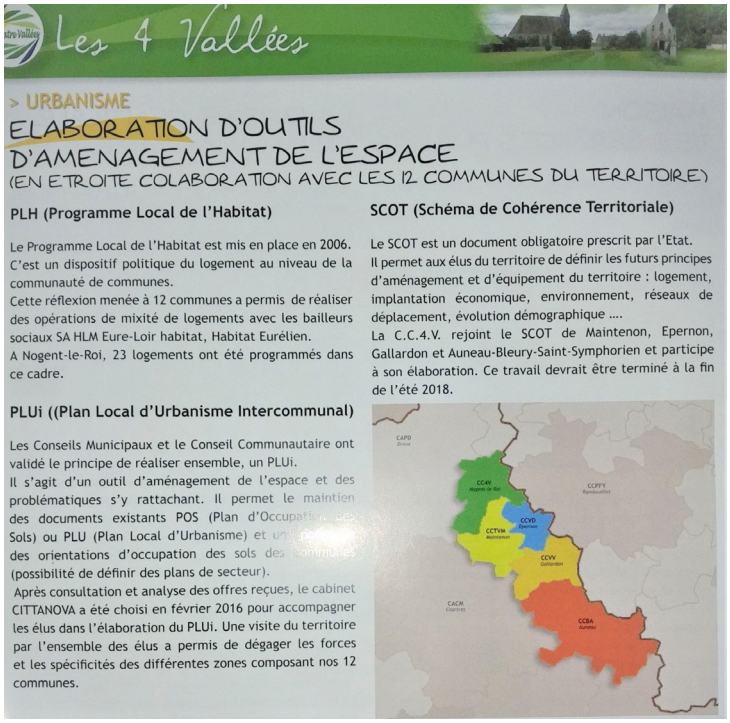
@ ACTIVITES JEUNESSE

@ CULTURE
Ecole de musique et de danse

@ TRADUIRE
En anglais
En allemand

Lien de l'article :
http://cc4val.canalblog.com/archives/2015/11/02/32868275.html

Bulletin *Les Quatre Vallées*, décembre 2016


Les 4 Vallées

> URBANISME

ELABORATION D'OUTILS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE
(EN ETROITE COLABORATION AVEC LES 12 COMMUNES DU TERRITOIRE)

PLH (Programme Local de l'Habitat)

Le Programme Local de l'Habitat est mis en place en 2006. C'est un dispositif politique du logement au niveau de la communauté de communes.
Cette réflexion menée à 12 communes a permis de réaliser des opérations de mixité de logements avec les bailleurs sociaux SA HLM Eure-Loir habitat, Habitat Eurélien.
A Nogent-le-Roi, 23 logements ont été programmés dans ce cadre.

PLUi ((Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

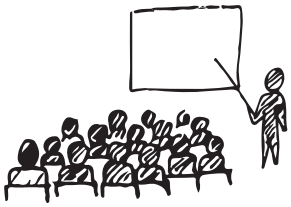
Les Conseils Municipaux et le Conseil Communautaire ont validé le principe de réaliser ensemble, un PLUi.
Il s'agit d'un outil d'aménagement de l'espace et des problématiques s'y rattachant. Il permet le maintien des documents existants POS (Plan d'Occupation des Sols) ou PLU (Plan Local d'Urbanisme) et un [illegible] des orientations d'occupation des sols des communes (possibilité de définir des plans de secteur).
Après consultation et analyse des offres reçues, le cabinet CITTANOVA a été choisi en février 2016 pour accompagner les élus dans l'élaboration du PLUi. Une visite du territoire par l'ensemble des élus a permis de dégager les forces et les spécificités des différentes zones composant nos 12 communes.

SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le SCOT est un document obligatoire prescrit par l'Etat.
Il permet aux élus du territoire de définir les futurs principes d'aménagement et d'équipement du territoire : logement, implantation économique, environnement, réseaux de déplacement, évolution démographique ....
La C.C.4.V. rejoint le SCOT de Maintenon, Epernon, Gallardon et Auneau-Bleury-Saint-Symphorien et participe à son élaboration. Ce travail devrait être terminé à la fin de l'été 2018.

3.3. LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Des réunions publiques ont été organisées à plusieurs étapes de l'élaboration du document pour informer la population de son avancement. A la fin des présentations, un temps de débats et d'échanges, sous forme de questions/réponses, avait lieu pour permettre à chacun de réagir et s'exprimer.
L'ensemble de la prise en compte des questions figure au sein des compte-rendu annexés au bilan de concertation.



3.3.1. PREMIÈRE RÉUNION PUBLIQUE : PHASE DE DIAGNOSTIC DU PLUI

- Mardi 14 mars 2017, dans la salle des fêtes de Nogent-Le-Roi à 18h30, 35 personnes présentes





3.3.2. DEUXIÈME SESSION DE RÉUNIONS PUBLIQUES : PHASE DU PADD

- Lundi 3 décembre 2018, 19h30, dans la salle communale de Croisilles, en présence de 30 participants ;
- Lundi 3 décembre 2018, 19h30, dans la Salle du Conseil de Nogent-le-Roi, en présence de 7 participants ;

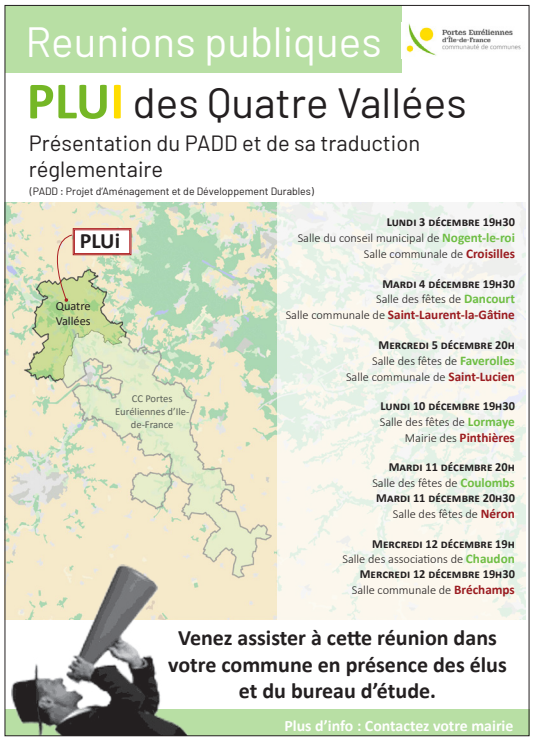
- Mardi 4 décembre 2018, 19h30, dans la salle communale de la Mairie de Saint-Laurent-la-Gâtine, en présence de 22 participants ;
- Mardi 4 décembre 2018, 19h30, dans la salle des fêtes de Dancourt à Senantes, en présence de 30 participants ;

- Mercredi 5 décembre 2018, 20h00, dans la salle des fêtes de Faverolles, en présence de 35 participants ;
- Mercredi 5 décembre 2018, 20h00, dans la salle communale de Saint-Lucien, en présence de 31 participants ;

- Lundi 10 décembre 2018, 19h30, dans ma salle de la Mairie des Pinthières, en présence de 10 participants ;
- Lundi 10 décembre 2018, 19h30, dans la salle des fêtes de Lormaye, en présence de 8 participants ;

- Mardi 11 décembre 2018, 20h00, dans la salle des fêtes de Coulombs, en présence de 28 participants ;
- Mardi 11 décembre 2018, 20h30, dans la salle des fêtes de Néron, en présence de 23 participants ;

- Mercredi 12 décembre 2018, 19h30, dans la salle communale de Bréchamps, en présence de 12 participants ;
- Mercredi 12 décembre 2018, 19h00, dans la salle des associations de Chaudon, en présence de 15 participants.





3.3.3. TROISIÈME RÉUNION PUBLIQUE : PHASE RÉGLEMENTAIRE ET PRÉ-ARRÊT

- Mercredi 12 juin 2019, 19h30, dans la salle des fêtes de Nogent-le-Roi, en présence de 63 participants.





3.4. LES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE ET LES BULLETINS COMMUNAUX

L'élaboration du PLUi des Quatre Vallées a été ponctué de publications de différents types afin de tenir informé la population du territoire des étapes en cours mais aussi des futurs échéances dans l'avancée du projet.

Ces publications, en dehors de celles émises par l'intercommunalité, ont été proposées par les communes et à destination de leurs administrés, mais aussi par les journaux régionaux comme *L'Echo républicain*.

3.4.1. DES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE

Article 1. « Plan local d'urbanisme : diagnostic posé » - L'écho Républicain, 17 mars 2017

Cet article fait un bref retour sur les grandes thématiques abordées dans le diagnostic, et notamment lors de la soirée de présentation publique.

Lien de l'article :

https://www.lechorepublicain.fr/nogent-le-roi/institutions/2017/03/17/plan-local-durbanisme-diagnostic-pose_12325428.html



Plan local d'urbanisme : diagnostic posé

NOGENT-LE-ROI INSTITUTIONS

Une première réunion publique d'information sur le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) a été organisée, mardi soir, à la salle des fêtes de Nogent-le-Roi. Elle était animée par Jérôme Lovadina, gérant du bureau d'étude Cittanova, de Nantes, et ses deux collaborateurs, Charlotte Barré et Pierre-Louis Garcia. Depuis six mois, ils travaillent à un diagnostic du territoire.

Territoire rural, tourné vers Paris

« Ce projet de PLUI, concerne quinze communes, toutes situées sur l'ancien territoire de la communauté de communes des 4 Vallées », a souligné Jean-Paul Mallet, maire de Nogent-le-Roi,

À tour de rôle, les responsables du bureau d'étude ont présenté les résultats de leur travail : situation géographique, densité de l'habitat, architecture ou typologie des logements.

« C'est un territoire qui maintient un solde de population positif, avec un accroissement continu depuis 1968, une population jeune mais vieillissante, avec une part de plus de 45 ans qui augmente progressivement », ont détaillé les membres du cabinet. « Il s'agit d'un territoire rural, mais qui est soumis à des influences multiples. On voit la proximité de la région parisienne, sur le coût du foncier, mais aussi sur le taux de résidences secondaires (12 %) » ont-ils poursuivi avant de détailler l'économie, la mobilité et l'innovation du territoire. « Tout est intimement lié ».

Sylvie Chardon

Article 2. « Les objectifs du Plan local d'urbanisme » - L'écho Républicain, 31 octobre 2018

L'article de l'Echo Républicain profite d'une réunion de travail organisée par la commune de Nogent-le-Roi pour souligner les réunions publiques à venir et pour reprendre les grands objectifs du PLUi en cours d'élaboration.

Les objectifs du Plan local d'urbanisme

NOGENT-LE-ROI

La municipalité de Nogent-le-Roi proposait un atelier public sur le nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans la salle du conseil, mercredi soir.

Douze réunions

Ce nouveau PLUi concerne les douze communes de l'ancienne communauté de communes des 4 Vallées, Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Nogent-le-Roi\Vacheresses-les-Basses, Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes.

Lien de l'article :

https://www.lechorepublicain.fr/nogent-le-roi-28210/actualites/les-objectifs-du-plan-local-durbanisme_13036612/#refresh



« Nous aurons au total 12 réunions publiques, une dans chaque commune, d'ici à la fin de l'année, afin de présenter l'état d'avancement du PLUi » soulignait Jean-Paul Mallet, le maire. Le but est d'impliquer les habitants dans la construction de ce projet, recenser leurs attentes, les potentiels à développer, envisager l'urbanisme de demain, c'est un temps de rencontre entre élus et citoyens ». Le maire a présenté le calendrier de travail, qui se terminera en septembre 2019 par une enquête publique, pour une approbation fin 2019 et l'entrée en vigueur du nouveau PLUi dès janvier 2020.
L'objectif de ce PLUi est de proposer une urbanisation nouvelle en accord avec le patrimoine naturel ou bâti actuel, tout en assurant la sécurité et la salubrité publique (risques d'inondations, assainissement).

NOGENT-LE-ROI

3.4.2. DES PUBLICATIONS COMMUNALES

Au-delà des articles de presse, des affichages et appels à réunion publiques; au-delà des registres mis à dispositions et des documents distribués dans les boites aux lettres, certaines communes ont pris la liberté de tenir à jour leurs publications communales afin de maintenir informés leurs administrés, selon les détails suivants (publications en annexes) :

- Commune de Bréchamps : Aucune publication dans le bulletin municipal
- Commune de Chaudon : 1 publication dans le bulletin municipal
  1 publication dans *Le Petit Chaudonnais*
- Commune de Coulombs : Aucune publication dans le bulletin municipal
- Commune de Croisilles : 1 publication dans le bulletin municipal
- Commune de Faverolles : 1 publication dans le journal de la commune *Faverolles Infos*
- Commune de Les Pinthières : 3 publications dans le bulletin municipal
- Commune de Lormaye : 1 publication dans le bulletin municipal
- Commune de Néron : 3 publications dans le bulletin municipal (Flash)
- Commune de Nogent-le-Roi : 5 publications dans le bulletin municipal
- Commune de Saint-Laurent-la-Gâtine : 2 publications dans le journal municipal *Le petit Saint-Laurent*
- Commune de Saint-Lucien : Aucune publication dans le bulletin municipal
- Commune de Senantes : Aucune publication dans le bulletin municipal

3.5. L'EXPOSITION PERMANENTE

En octobre 2018, un panneau A0 a été transmis aux élus du territoire dans le but d'être exposé de manière permanente dans chacune des communes.
Ce panneau a été personnalisé selon la commune afin d'être au plus près de l'explication faite aux administré et pour pouvoir être abordé et abordable par le plus grand nombre

Ce document revient à travers l'objectif de ce document stratégique et les principaux points défendus dans le projet intercommunal. Les composantes du PLUi et le calendrier estimé est détaillé.
Ce panneau est aussi et surtout le moyen de présenter les différents axes qui déterminent le PADD. Plusieurs points et objectifs découlant de ces lignes directrices sont reprises et la personnalisation de la traduction communale est identifiée.



PLUI | PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

Un document stratégique et un outil de gestion des sols.

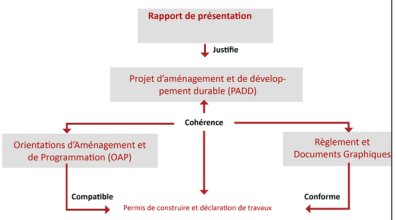
Il est la traduction réglementaire du projet de territoire porté par la communauté de communes, et en exprime sa vision à l'horizon 2030. Son élaboration est l'occasion de travailler à un projet partagé et co-construit qui dessinera le visage du territoire des Quatre Vallées de demain.
Il détermine également l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède un règlement pour lequel sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

Un projet intercommunal :

L'élaboration du PLUi doit permettre d'atteindre plusieurs objectifs fixés par le conseil communautaire lors de sa prescription :

1. **Maîtriser l'urbanisation afin de limiter la consommation foncière.**
2. **Favoriser un développement territorial équilibré.**
3. **Valoriser et préserver les ressources naturelles et paysagères.**
4. **Respecter les spécificités de l'urbanisme de chaque commune.**
5. **Prendre en compte les enjeux liés au développement durable.**
6. **Renforcer l'attractivité économique et l'intermodalité.**

Composantes du PLUi :



DÉCEMBRE 2015 — 1 — Lancement du PLUI et définition des modalités de la concertation

SEPTEMBRE 2016 À JANVIER 2017 — 2 — Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

JANVIER À DÉCEMBRE 2017 — 3 — Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PRINTEMPS À ÉTÉ 2018 — 4 — Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PRINTEMPS À ÉTÉ 2018 — 5 — Traduction gra-phique et régle-mentaire du PADD

AUTOMNE 2018 — 6 — Arrêt du projet de PLUI par délibération du Conseil Communautaire

HIVER 2018 À PRINTEMPS 2019 — 7 — Enquête Publique et prise en compte des avis et du rapport du commissaire

AU COURS DE L'ANNÉE 2019 — 8 — Approbation du PLU par délibération du Conseil Communautaire

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE S (PADD) PARTAGE





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
Ce document est construit à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, en lien avec les règles nationales et les documents supra territoriaux. Il est également enrichis par les échanges lors des ateliers entre élus et personnes publiques associées.

Ces grandes orientations pour les 12 communes des Quatr Vallées sont déclinées en 3 axes et 16 objectifs, qui sont les ligne directrices de la politique d'aménagement et d'urbanisme d territoire à horizon 2030. Le PADD sera suivi de la phase d zonage et règlement.

D'UN TERRITOIRE D'ENTRE-DEUX À UN TERRITOIRE INDÉPENDANT ET CONNECTÉ, UNE IDENTITÉ RURALE SUPPORT D'ATTRACTIVIT

Trois grands axes, définissent les grandes orientations du territoire à l'horizon 2030 :

Axe 1 | **Un territoire mis en réseau avec les collectivités voisines.**

Axe 2 | **Un territoire attractif par le maintien et la mise en valeur de son cadre de vie rural**

Axe 3 | **Une offre en logements adaptée et de qualité pour un territoire durable.**

Le diagnostic territorial a permis de distinguer 4 types de communes, avec des caractéristiques démographiques, urbaines, paysagères, agricoles différents. Ces différentes typologies de communes ont également des objectifs d'accueil de population, de développement économique et valorisation des paysages différents et complémentaires.

Quelques objectifs du PADD :

1. **Renforcer les liaisons régionales et au sein du territoire pour assurer la cohérence et la solidarité territoriale.**
2. **Soutenir la modernisation des réseaux numériques et mobiles, potentiels de développement des activités.**
3. **Valoriser les multiples paysages des Quatre Vallées, supports d'intégration du bâti et des activités.**
4. **Préserver et donner à voir le cadre de vie rural du territoire.**
5. **Mettre en réseau les différents leviers touristiques des 4 Vallées.**
6. **Réinvestir le patrimoine local et assurer son intégration dans les espaces urbanisés.**
7. **Maintenir les commerces de proximité et permettre le développement de l'emploi local.**
8. **Assurer l'accueil de nouvelles populations et offrir une palette de logements adaptés à tous les habitants.**
9. **Préserver les terres agricoles contre l'artificialisation**
10. **Proposer une urbanisation nouvelle en accord avec le patrimoine bâti ancien.**

QUELLE TRADUCTION POUR MA COMMUNE ?

Croisilles

est identifiée comme «commune plateau», c'est une commune rurale remarquable par la forte présence de l'activité agricole.

Principaux enjeux :

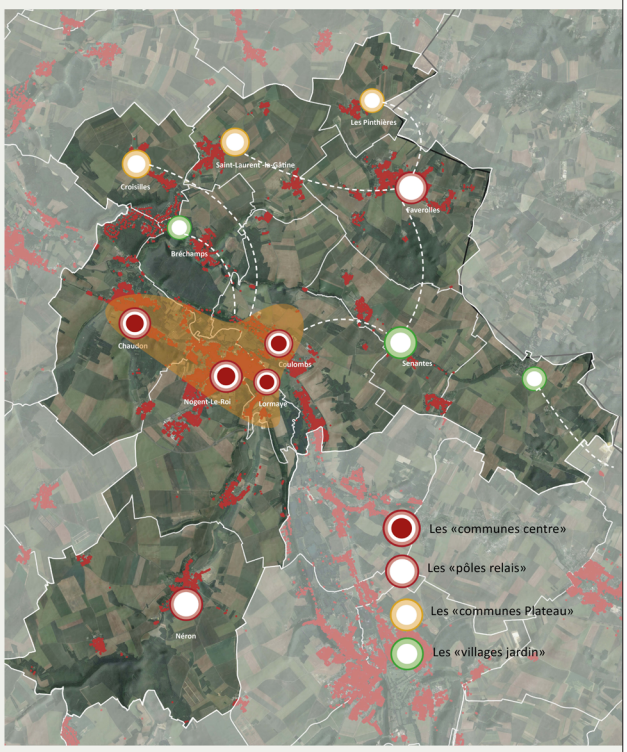
- Mise en place de liaisons et réseaux de déplacement entre les communes de plateau (les moins équipées)et les zones de services et de commerces du pôle central.

- Développer le télétravail en lien avec le développement de la desserte numérique (très haut débit, fibre) du territoire sur les pôles comme sur les communes rurales.

- Limiter l'étalement urbain de la zone habitée de la Croix de Pierre.

- Valorisation du cadre de vie rural du territoire, par le maintien et la requalification des entrées de villages.

- Préservation des caractéristiques agricoles et rurales des communes.



Cittànova
74 boulevard de la Prairie au Duc
44 100 NANTES

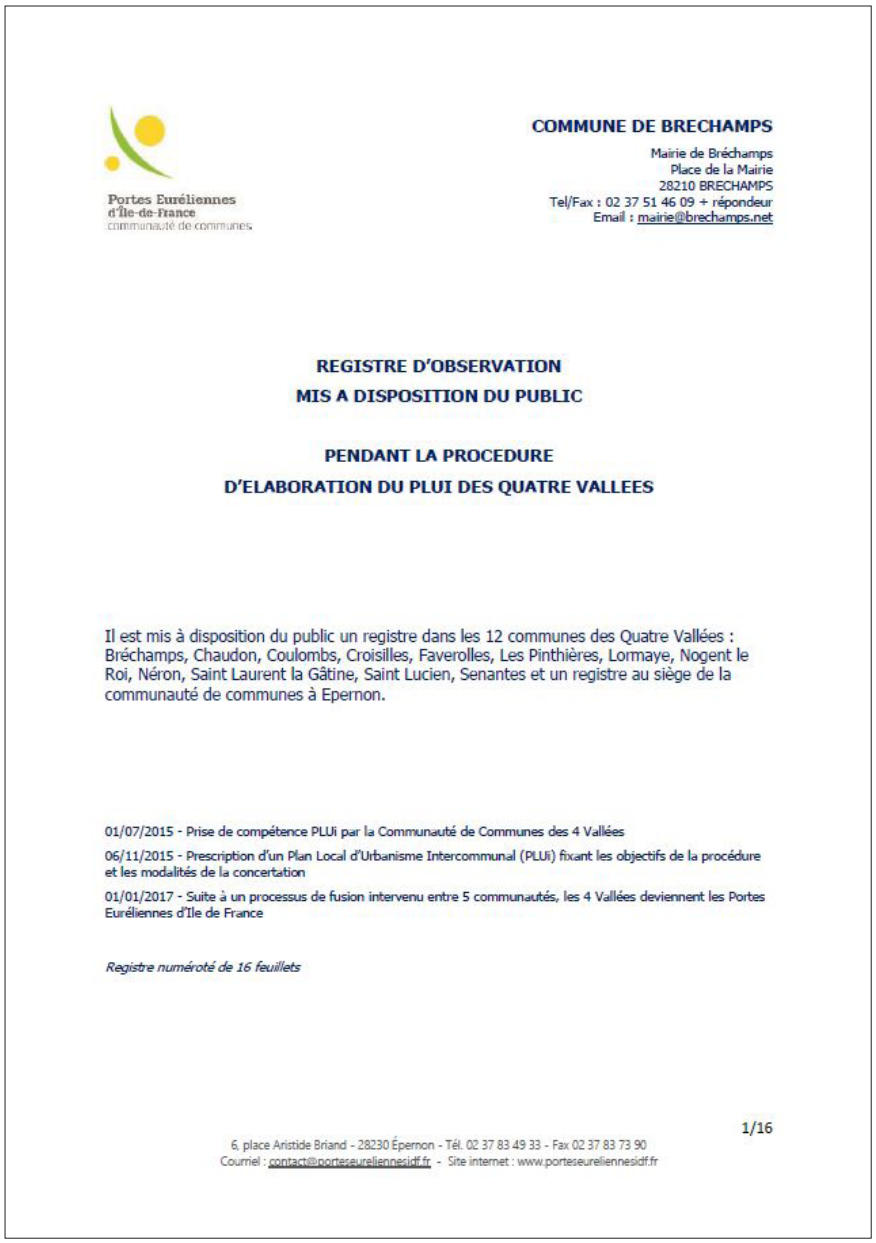
3.6. DES REGISTRES DE CONCERTATION MIS À LA DISPOSITION

Dès le début de la démarche avec les premiers éléments produits et concertés, les communes ont mis à disposition de la population, en mairie et au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, un registre permettant aux habitants et aux acteurs du territoire de venir inscrire leurs remarques, avis et demandes sur l'élaboration du PLUi.

Ce registre se présente sous la forme d'une page de garde personnalisée par commune indiquant les dates clefs de la démarche PLUi (illustration ci-après), à la suite de laquelle se trouve une quinzaine de feuillets pour l'écriture des doléances, remarques et observations du public.

A chaque grande étape de travail, les communes ont fait part des éventuelles remarques recueillies dans ces cahiers de concertation afin de permettre l'évolution de la démarche, l'adaptation des documents et de la méthodologie lorsque nécessaire.
Les lettres et emails ont également bénéficié du même traitement que les registres en commune, soit une considération immédiate pour avis ou ajustement en fonction de la dite remarque transmise.

Registre à disposition du public - Exemple du registre de Bréchamps



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

COMMUNE DE BRECHAMPS

Mairie de Bréchamps
Place de la Mairie
28210 BRECHAMPS
Tel/Fax : 02 37 51 46 09 + répondeur
Email : mairie@brechamps.net

REGISTRE D'OBSERVATION
MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

PENDANT LA PROCEDURE
D'ELABORATION DU PLUI DES QUATRE VALLEES

Il est mis à disposition du public un registre dans les 12 communes des Quatre Vallées : Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Nogent le Roi, Néron, Saint Laurent la Gâtine, Saint Lucien, Senantes et un registre au siège de la communauté de communes à Epernon.

01/07/2015 - Prise de compétence PLUi par la Communauté de Communes des 4 Vallées

06/11/2015 - Prescription d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) fixant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation

01/01/2017 - Suite à un processus de fusion intervenu entre 5 communautés, les 4 Vallées deviennent les Portes Euréliennes d'Ile de France

Registre numéroté de 16 feuillets

1/16

6, place Aristide Briand - 28230 Épernon - Tél. 02 37 83 49 33 - Fax 02 37 83 73 90
Courriel : contact@porteseureliennesidf.fr - Site internet : www.porteseureliennesidf.fr

Nombre d'annotations présentes dans le registre (données du 20/06/2019)

Bréchamps
1 remarque

Chaudon
Absence de données transmises

Coulombs
Absence de données transmises

Croisilles
1 remarque

Faverolles
Plusieurs remarques

Les Pinthières
Aucune remarque

Lormaye
Aucune remarque

Néron
Absence de données transmises

Nogent-le-Roi
Absence de données transmises

Saint-Laurent-la-Gâtine
Absence de données transmises

Saint-Lucien
1 remarque

Senantes
1 remarque

3.7. UN DOSSIER SYNTHÉTIQUE EXPOSANT LE DÉROULÉ DE LA DÉMARCHE DE PLUi

Disponible en Mairie et au siège de l'intercommunalité, quatre documents synthétiques ont été mis à disposition du public afin d'accompagner l'évolution et la compréhension de la procédure d'élaboration du PLUi.
Chacun de ces documents s'appui sur les supports qui ont été présenté en réunion publique et en comité de pilotage et qui démontrent non seulement les résultats des différentes étapes de la démarche mais qui soulignent également les méthodologies employées, les logiques suivies et les règlementations à respecter.

Ces documents synthétiques se formalisent comme des appuis de réponses aux questionnements des administrés et des outils pédagogiques sur les réalités qui s'entremêlent dans ce type de projet concerté.

Le premier document reprend le diagnostic urbain et paysager, depuis la grande échelle territoriale jusqu'à la focalisation sur les bourgs et hameaux, depuis la compréhension des éléments de territoire jusqu'aux perspectives. Toutes les thématiques de la ville sont reprises pour établir le portrait territorial qui servira d'appui au projet d'avenir.

Le deuxième document fait état des choix établit dans le PADD et les grandes orientations qui ont été actées. Cela inclut également la traduction règlementaire qui sous-tend de ce document levier du territoire.

Le troisième dossier décripte la manière et la méthodologie employée dans le zonage et dans les différentes zones qui en découlent. On y met en lumière les formes urbaines, les réalités vécues et les premières réalités en termes de consommation d'espace et de zones d'extension.

Finalement, le dernier document s'appui sur une présentation faite aux PPA et impliquant les données chiffrées du PLUi, les détails des zones AU et du règlement tant écrit que graphique. On y détaille le découlement du projet.

Documents synthétiques. Quatre documents synthèse pour accompagner le public dans la démarche









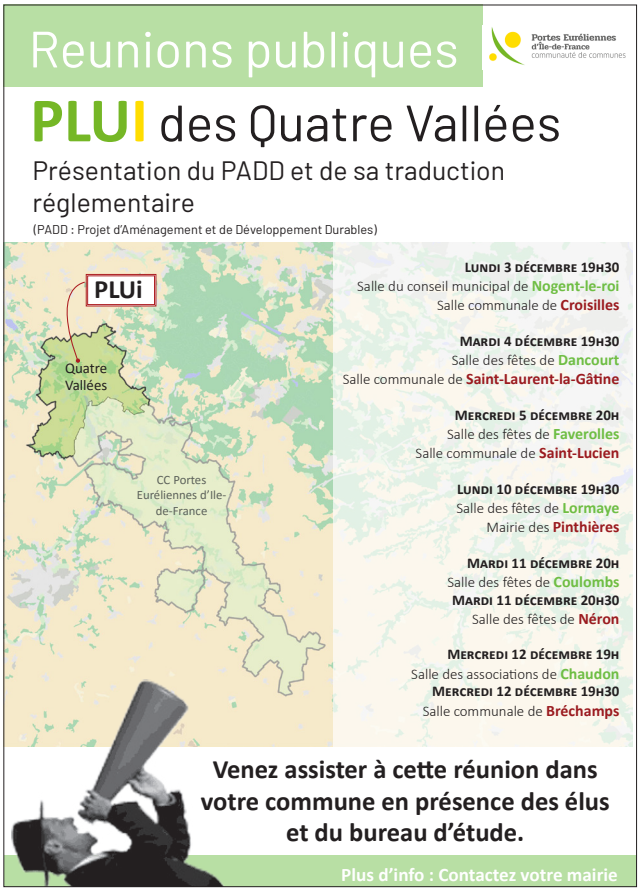
3.8. LES AFFICHAGES DANS LES COMMUNES

Pour avertir et appeler les citoyens aux divers moments de rencontre avec les élus et/ou le bureau d'études Cittànova (réunions publiques, permanences,...) dans le cadre de l'élaboration du PLUi, différents moyens ont été mis en oeuvre comme l'affichage dans les mairies de lettres d'information.

Affiche 1. Réunion publique Diagnostic



Affiche 2. Réunions publiques PADD



Affiche 3. RP Pré-Arrêt



Ainsi, et en plus de l'exposition permanente (en format A0) consultable en tout temps dans les communes, les affiches (en format A3) appelant aux réunions publiques et aux permanences ont été placardées afin d'être rendues visibles de tous.

Certaines communes ont également fait du porte à porte afin de distribuer ces affiches en format flyers directement dans les boites aux lettres de leurs citoyens : Bréchamps, Chaudon (via la feuille d'information bimestriel *Le Petit Chaudonnais*), Coulombs, Faverolles, Lormaye, Néron, Saint-Lucien, Senantes.

Affiche 3. Appel aux rencontres avec les élus / permanences communales pré-arrêt

PERMANENCES COMMUNALES

Concertation citoyenne

Les Quatre Vallées

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

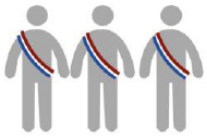
LE TERRITOIRE DES QUATRE VALLEES
ELABORE SON PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) !

VOS ELUS A VOTRE ECOUTE !

VOS QUESTIONNEMENTS ET REMARQUES



Quand ? Où ?



PERMANENCE 1 – Le ……

Mairie de …… entre …… et ……

PERMANENCE 2 – Le ……

Mairie de …… entre …… et ……

OBJECTIF

Vos élus se tiennent à votre disposition pour répondre à vos questions concernant le PLUi.
Les éléments de travail du dossier sont consultables avant l'arrêt de la procédure.
Un temps d'échange individuel entre citoyens et élus communaux.
Tout savoir sur le futur de votre commune.

CONCERTATION

La concertation se déroule tout au long de la procédure

Cittànova



4. DES MÉTHODES DE CONCERTATION BASÉES SUR LE DÉBAT D'IDÉES ET LA COPRODUCTION

4.1. LES RÉUNIONS SOUS LA FORME DE COMITÉS ET DE RENCONTRES DE TRAVAIL

De nombreuses réunions de différentes formes ont également été réalisées au cours de l'élaboration du PLUi. Ces réunions ont été primordiales à la fois pour comprendre les enjeux du travail en cours, mais aussi pour définir les éléments structurants du document d'urbanisme.

4.1.1. Les Comités de Pilotage (COPIL)

Le Comité de Pilotage joue un rôle prépondérant dans le projet de PLU intercommunal des Quatre Vallées : il est l'expression de la volonté politique commune et il impulse la dynamique à l'ensemble des acteurs.

Les COPIL sont généralement composés de l'ensemble des 12 maires du territoire, accompagnés d'élus communaux (adjoint(e) et/ou conseiller(e) communaux). A ces acteurs s'ajoutent, lorsque le sujet abordé s'y prête, les personnes publiques associées (PPA) qui sont consultées dans le cadre de la procédure.

Ce comité assure le pilotage général de l'élaboration du PLU intercommunal en faisant les choix stratégiques et les arbitrages éventuels. Il prépare également les dossiers à soumettre à la validation du conseil communautaire.

Liste des COPIL par phase :

- ***Phase du Diagnostic***

COPIL 1- *21/10/2016* - Présentation du diagnostic urbain et paysager (version 1)

COPIL 2- *17/11/2016* - Présentation du diagnostic urbain et paysager (version 2)

COPIL 3- *07/02/2017* - Présentation du diagnostic urbain et paysager aux Personnes Publiques Associées

- ***Phase du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)***

COPIL 4 - *05/05/2017* - Présentation des scénarii de développement

COPIL 5- *01/06/2017* - Présentation de la première version du PADD

COPIL 6- *11/10/2017* - Réunion d'arbitrage du PADD

- ***Phase réglementaire***

COPIL 7- *07/02/2018* - Présentation de définition de la zone urbaine

COPIL 8- *23/02/2018* - Présentation de définition de la zone agricole et de la zone naturelle

COPIL 9- *14/03/2018* - Présentation de la méthodologie du zonage aux Personnes Publiques Associées

COPIL 10 - *25/04/2018* - Définition des sous-secteurs du zonage

COPIL 11 - *06/06/2018* - Présentation des différentes prescriptions graphiques mobilisables

COPIL 12- *27/09/2018* - Présentation des lignes directrices du règlement

COPIL 13 - *06/11/2018* - Présentation des principes du règlement aux Personnes Publiques Associées

COPIL 14 - *18/01/2019* - Arbitrage des dispositions du règlement écrit (partie 1/2)

COPIL 15 - *06/02/2019* - Arbitrage des dispositions du règlement écrit (partie 2/2)

COPIL 16 - *05/03/2019* - Présentation des avancées et arbitrage des derniers éléments de règlement

COPIL 17- *19/03/2019* - Présentation des avancées réglementaires aux Personnes Publiques Associées

COPIL 18 - *22/05/2019* - COPIL pré-arrêt

4.1.2. Les Comités Techniques (COTECH)

Le Comité Technique (COTECH) a pour objectif de réunir les acteurs sur les parties techniques, administratives et organisationnelles de la procédure du PLUi dans le but de gérer le bon déroulé des étapes d'élaboration.

Les COTECH, à l'inverse des COPIL, n'inclut pas les élus des communes mais vise à réunir les techniciens de l'urbanisme.

Sont présents :

- les représentants du bureau d'études Cittànova ;
- le Président de l'ancienne Communauté de Communes des Quatre Vallées, Mr. Jean-Paul Mallet ;
- la chargée du suivi du PLUi de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, Mme. Laurence Guittard (remplacée ensuite par Mme. Violaine Michel) ;
- les Personnes Publiques Associées, lorsque le contenu des échanges s'y prêtent.

Liste des COTECH par phase :

COTECH 1 - *01/08/2018* - Rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France

COTECH 2 - *04/12/2018* - Discussion technique et prévisionnelle du planning et étapes à suivre

4.1.3. Une rencontre de travail entre les élus et les Personnes Publiques Associées

Afin d'affiner les questions de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, une réunion de travail a été mise en place, à la demande des élus et des PPA, afin de pouvoir échanger individuellement sur les attentes et points de blocage.

Étaient présents :

- les élus communaux ;
- la représentante de la Chambre d'Agriculture, Mme. Martine Riou ;
- les représentants de la Direction Départementale des Territoires, Mr. Pierre Galopin et Mr. Emmanuel Gauthier;
- Le bureau d'étude Cittànova.

Cette rencontre a eu lieu en pleine phase d'élaboration réglementaire, soit les 4 et 5 décembre 2018.

4.2. LES SORTIES SUR LE TERRAIN

Sans compter les nombreuses visites de terrain organisée en interne par le bureau d'études pour s'imprégner, comprendre, et apprivoiser le territoire, l'étape de l'analyse des secteurs de projets a été accompagnée par les acteurs locaux qui ont souhaité s'impliquer dans la description et la défense de ces espaces..

4.2.1. Les visites des secteurs d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Du 2 au 3 août 2018 chaque site de projet des communes a été visité en présence des élus de la commune concernée et du bureau d'étude.

Ces visites ont permis de désigner les enjeux de chaque site et également les contraintes à relever dans l'analyse des orientations d'aménagement et de programmation. Ce travail préalable à l'élaboration des OAP a également permis de définir les objectifs des communes en terme de projets d'aménagement et d'extension.









4.3. DES TEMPS DE PERMANENCES ET DE COPRODUCTION

Rythmant l'avancée de la phase réglementaire afin de définir, ajuster, modifier, affiner les points les plus précis encadrant le zonage, les orientations d'aménagement et le règlement écrit, plusieurs séances de permanences ont été prévues avec les communes.

Ces périodes d'échanges, d'une durée comprises en une heure et deux heures, ont permis de cibler la discussion commune par commune, de réaliser le travail d'élaboration à l'échelle intercommunale, communale mais aussi à l'échelle de la parcelle en se plaçant à la hauteur des réalités spécifiques.
Ces temps de discussion ont été déterminants dans la réalisation du document puisqu'il a été possible de prendre en compte les particularités de chacune des douze communes, de définir les emprises et les contraintes des secteurs d'OAP et des parcelles en zone U en fonction de la connaissance des élus.

Du plan cadastral aux réelles conditions urbaines et environnementale, ces permanences ont permis de franchir le pas.

Liste des permanences communales :

PERMANENCES 1 - *Du 15/01/2018 au 16/01/2018* - Définition et ajustement des zones urbaines

PERMANENCES 2 - *Du 23/04/2018 au 24/04/2018* - Avancement du zonage

PERMANENCES 3 - *Du 02/10/2018 au 04/10/2018* - Modifications et affinage du règlement et des OAP

PERMANENCES 4 - *Du 16/01/2019 au 17/01/2019* - Ajustements autour des OAP et du zonage

PERMANENCES 5 - *Du 25/02/2019 au 27/02/2019* - Finalisation des documents réglementaires





4.4. DES ÉCHANGES EN COMMUNE

Sans compter les permanences de travail et les réunions publiques à destination des administrés, deux espaces de discussions ont été organisés dans chaque commune afin de pouvoir prendre un temps d'échange individualisé entre le bureau d'étude Cittànova et les élus.

Le projet intercommunal demande rigueur et travail commun mais l'impact et les décisions orchestrées à l'échelle du territoire intercommunal s'établit à l'échelle des territoires de chaque commune et dans le quotidien de leurs administrés. Ainsi, ces périodes personnalisées par commune ont une importance non négligeable pour répondre aux questionnements et éclairer les étapes à venir.

Liste des rencontres tenues dans les conseils muncipaux entre le bureau d'étude Cittànova et les communes :

CONSEIL MUNICIPAL 1- *Du 13/04/2016* - Rencontre des élus des 12 communes

CONSEIL MUNICIPAL 2- *Du 11/09/2017 au 12/09/2017* - Présentation du PADD

4.5. DES ATELIERS PARTICIPATIFS DESTINÉS AUX ACTEURS DU TERRITOIRE

Les ateliers thématiques ont été réalisés à l'étape de l'élaboration du PADD afin de définir les grands enjeux du territoire. Les ateliers de travail se sont répartis en trois temps :

- Une première série de trois ateliers afin de traiter es enjeux et actions du territoire ;
- Un atelier de hiérarchisation des enjeux pour affiner le contenu du PADD.

4.5.1. Ateliers thématiques, *27 février 2017 / 14 mars 2017*

Le premier atelier thématique, tenu le 27 février 2017, avait pour objectif de ressortir des typologies de communes, en fonction de leurs atouts et contraintes actuelles, et afin de pouvoir déterminer des programmes d'actions ciblés pour ces différents types.
L'atelier s'est organisé autour de tables de travail de 5 à 7 personnes autour d'une cartographie et d'une grille de questions. Une période de restitution par table à l'ensemble de la salle a permis de faire une synthèse des débats.

Le deuxième atelier, en date du 14 mars 2017, avait pour objectif d'identifier les atouts, les manques et les contraintes de l'activité agricole sur le territoire, en termes de diversification, mise en réseau de l'activité, intégration paysagère, relation avec la ville et patrimoine bâti.
Répartis par tables de 6 personnes autour de cartes et de questionnaires, les acteurs locaux ont pu clore les débats autour de propositions de préservation, dévolution et de diversification éventuelle.

Le troisième et dernier atelier thématique, durant la même journée, avait pour objectif d'identifier et de hiérarchiser les éléments du patrimoine identitaire ayant un rayonnement local, intercommunal ou régional.
Les élus ont ensuite pu définir des action sur les différents secteurs du territoire pour déterminer les éléments à conserver dans les projets à venir.

Ces trois ateliers ont joué un rôle déterminant dans la rédaction, l'élaboration et la mise en perspective des enjeux du territoire et des lignes directrice du PADD.



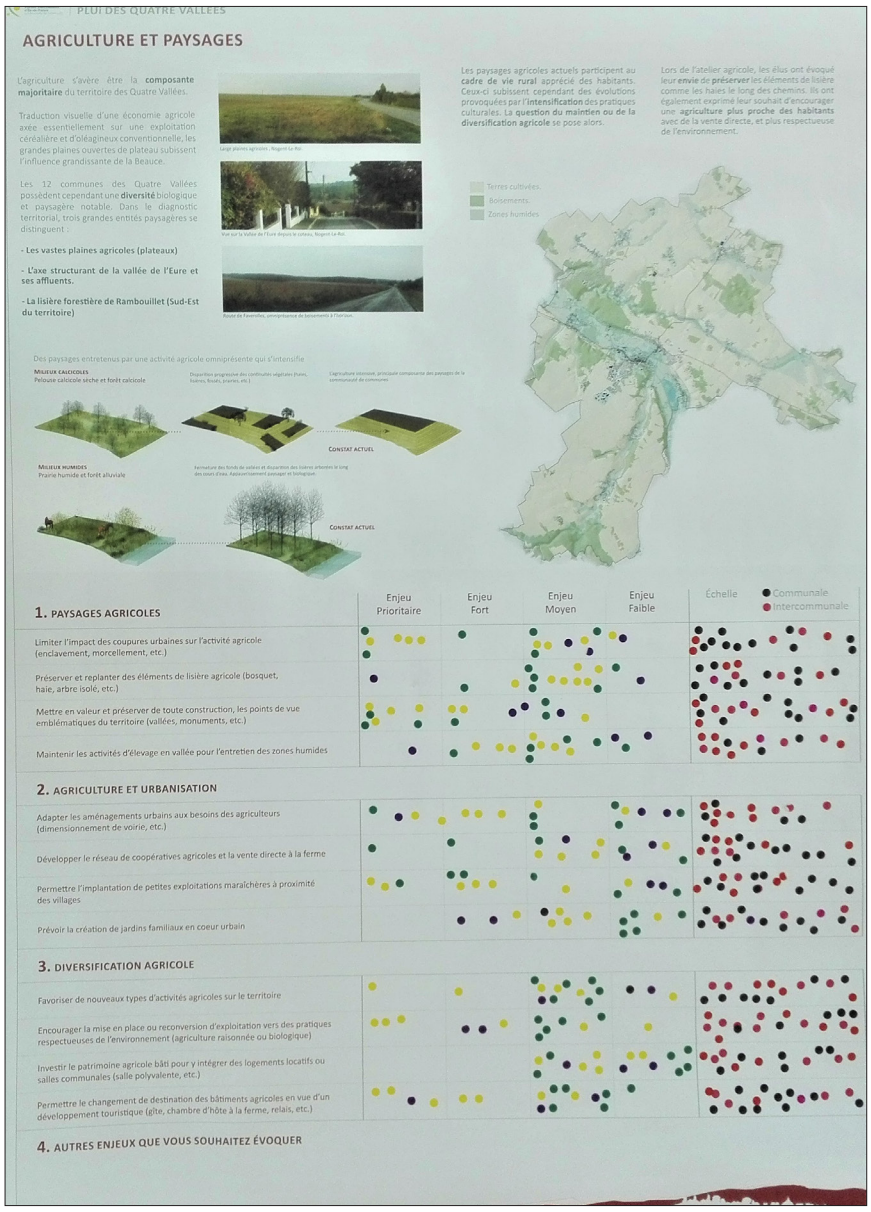






4.5.2. Réunion de hiérarchisation des enjeux, *31 mars 2017*

Exemple de tableau complété à la suite de l'atelier de hiérarchisation



La réunion de hiérarchisation des enjeux, tenue le 31 mars 2017, s'est d'abord déroulée autour d'une synthèse des ateliers thématiques et des pistes d'actions qui en découlent.

Dans un deuxième temps, la réunion a pris la forme d'une réunion de travail où les élus ont pu hiérarchiser les enjeux à l'aide de tableau à compléter en rapport avec la priorisation des thématiques abordées.

Chaque commune, selon sa typologie (Pôle, Relais, Plateau, Jardin), a ainsi pu déterminer l'échelle des enjeux proposés et permettre ainsi d'avoir un regard éclairé et complet sur les attentes et objectifs intercommunaux.
Cet exercice final dans la poursuite des ateliers ont donné les outils de définition du PADD.







4.6. DES ATELIERS PARTICIPATIFS SOUS LA FORME DE BALADES URBAINES

Dans le cadre de la concertation citoyenne, les élus ont souhaité mettre en place un atelier participatif prenant la forme de balades urbaines ayant différents objectifs.
Cette approche est une manière de rapprocher les citoyens du sujet du PLUi à travers des parcours ludiques et agréables puisque ces balades, accessibles à tous, permet à la fois de découvrir ou redécouvrir sa commune mais également de mettre en lumière sur le terrain les réalités d'application des documents d'urbanisme dans un contexte concret.

Des affiches ont été placardées dans l'ensemble des douze communes près de quinze jours avant l'événement afin d'inciter la population à se joindre aux marches du 5 mars 2019.

Affiche d'information à destination des citoyens



4.6.1. Balade urbaine : Nogent-le-Roi / Chaudon, *5 mars 2019*



La première balade, plutôt d'ordre urbaine, avait pour vocation d'aborder des questions règlementaires liées à la présence du PPRI et aux bords des cours d'eau qui est l'une des caractéristiques notoires du territoire.



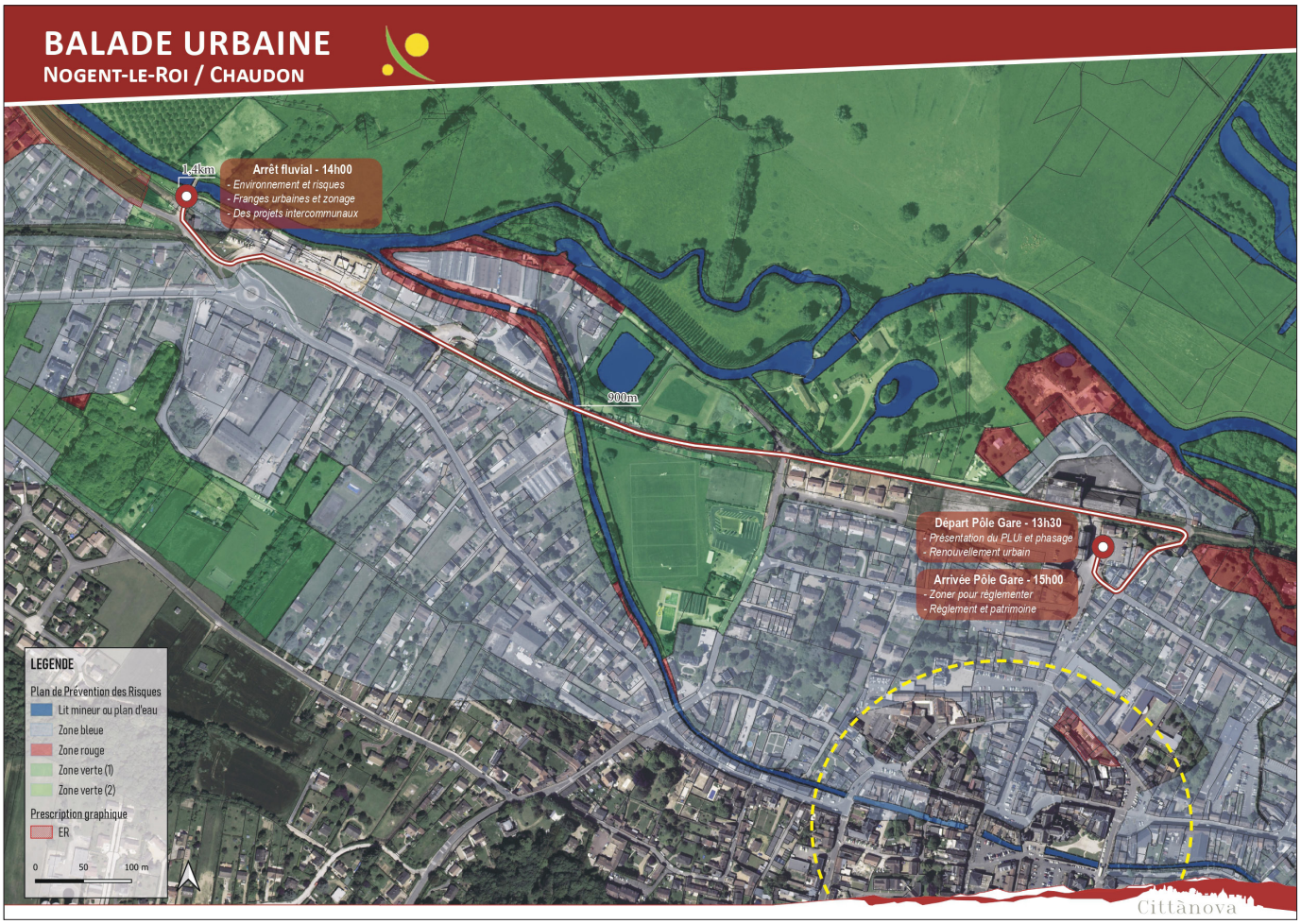
Animée principalement par le bureau d'étude Cittànova et le Maire de la commune de Nogent-le-Roi, Jean-Paul Mallet, cette activité a réunie 24 participants qui ont pu poser leurs questions, interagir avec leurs élus et comprendre les détails méthodologiques et réglementaires qui accompagne l'élaboration du document.



Durant cette balade, les participants avaient en main un support (ci-dessous) faisant état du parcours initialement prévu, des thématiques abordées et des principaux arrêts établit. La carte permettait également d'illustrer les propos.

Le succès de la balade a permis de déroger au chemin défini et d'emprunter davantage de rues, d'échanger sur davantage de thèmes et de couvrir un large panel de questionnements sur le PLUi.

Support 1. Document d'accompagnement présentant les thématiques abordées et le trajet prévu initialement









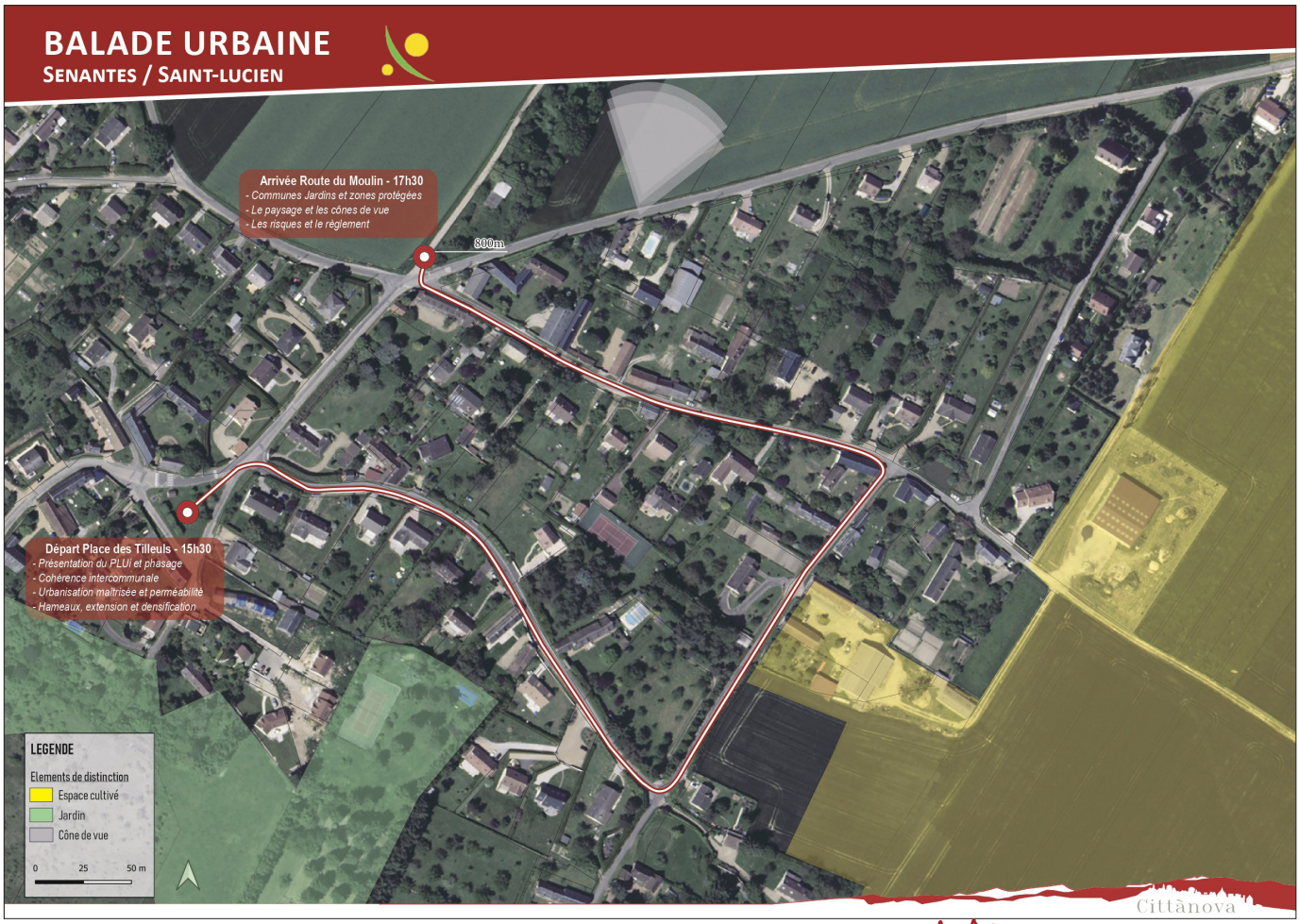
4.6.2. Balade rurale : Senantes / Saint-Lucien, *5 mars 2019*

La seconde balade donnait rendez-vous à Chenicourt, hameau intercommunal aux multiples enjeux environnementaux. Ce sont une vingtaine de participants qui se sont retrouvés place des Tilleuls afin de suivre ce parcours plus rural de plusieurs centaines de mètres. Des participants se sont ajoutés au groupe au fur et à mesure du cheminement, attirés par le sujet et la dynamique des échanges.

Une carte a été remise au participants en début de balade pour les accompagner et illustrer la discussion. La photographie aérienne a notamment permis de bien comprendre les thématiques abordées en terme de risques de ruissellement, de volonté d'encadrement des divisions « en drapeau », de préservation de l'environnement paysager et végétalisé du quartier présentant des cônes de vue intéressants et un patrimoine rural et agricole qui le définit.

Cette seconde balade a clos les ateliers participatifs du PLUi.

Support 2. Document d'accompagnement présentant les thématiques abordées et le trajet prévu initialement



4.7. DES PERMANENCES DESTINÉES AUX ADMINISTRÉS AVANT L'ARRÊT

En accord avec les modalités de concertation prescrites, plusieurs permanences ont été tenues dans les communes par les élus en charge de l'urbanisme, dans le mois précédent l'arrêt du projet de PLUi.

Ces permanences sont l'occasion de prendre une dernière fois le pouls de la population en amont de l'arrêt afin de récolter les dernières remarques et répondre aux questions en suspens des administrés.
L'ensemble des documents de travail que sont le règlement, le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont à disposition du public pour consultation.
Ces supports fourniront la base de discussion lors des permanences et chacun pourra établir ses doléances ou émettre ses interrogations en fonction des éléments qui lui sont mis à disposition.

Permanences communales tenues
Date (participants) - (données du 20/06/2019)

Bréchamps
11/06/2019 (2)- 18/06/2019 (3)

Chaudon
07/05/2019 (1)- 10/05/2019 (2)
28/05/2019 (2)- 12/06/2019 (0)

Coulombs
Aucune donnée transmise

Croisilles
07/06/2019 (1) / 21/06/2019

Faverolles
14/06/2019 (10)

Les Pinthières
07/06/2019 (1)- 11/06/2019 (3)
15/06/2019 (0)- 17/06/2019 (0)

Lormaye
07/06/2019 (3)- 13/06/2019 (3)
19/06/2019 (0)

Néron
29/05/2019 (5)- 22/06/2019

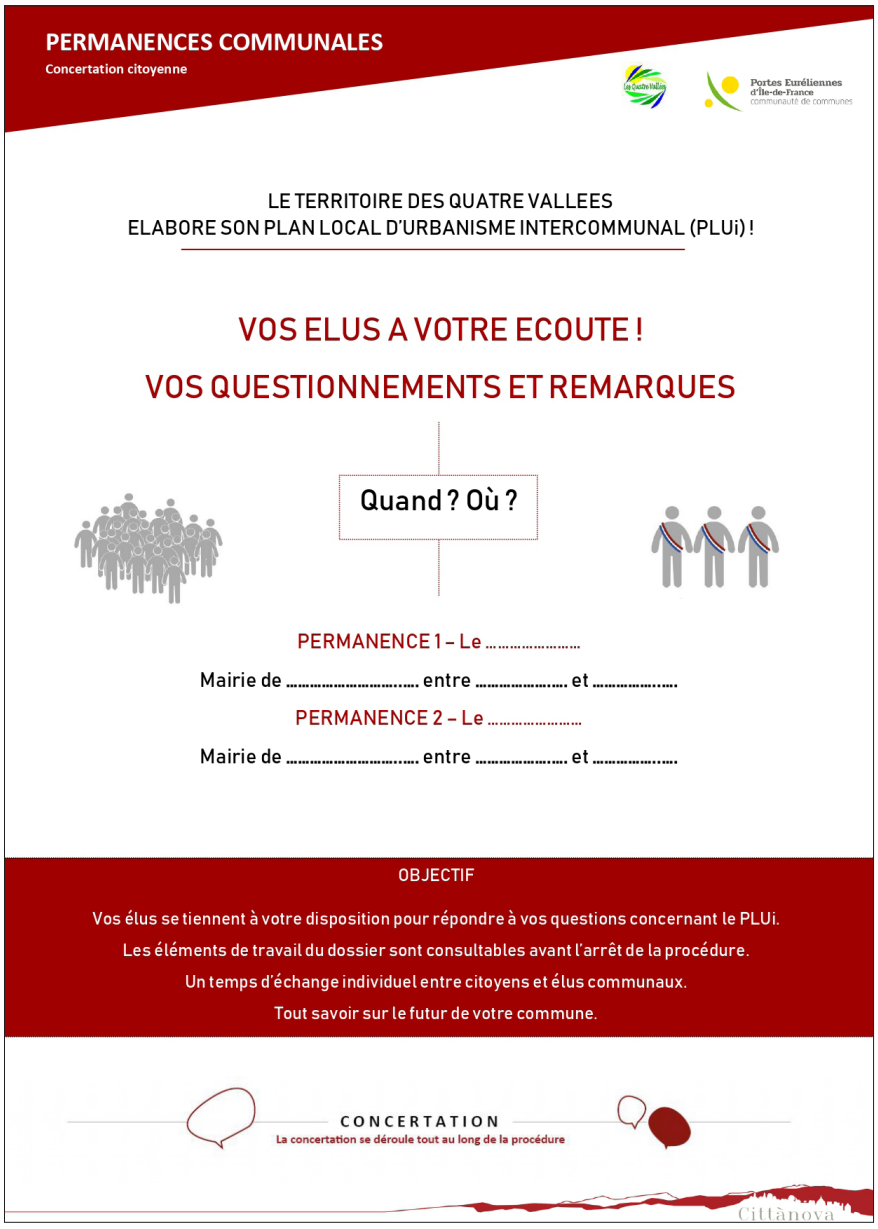
Nogent-le-Roi
01/06/2019 (1)- 26/06/2019

Saint-Laurent-la-Gâtine
04/06/2019 (2)- 08/06/2019 (4)

Saint-Lucien
08/06/2019 (0)- 15/06/2019 (9)
20/06/2019 (?)

Senantes
27/05/2019 (0)

Affiche d'appel aux permanences



4.8. Des ateliers publics de travail et réunion publique internes

Certaines communes ont pu mettre en place des ateliers de travail ouverts à la population pour discuter des problématiques et des enjeux du PLUi.
Ce travail de terrain, mené localement et sans l'appui du bureau d'études ou des techniciens de la collectivité, ont permis de prendre les avis et suggestion des administrés concernant l'évolution du projet.
Ce fut notamment le cas à Nogent-le-Roi via la tenu d'ateliers PLUi en octobre 2018.

Atelier PLUI à Vacheresse-Les-Basses, Octobre 2018



Atelier PLUI à Nogent-Le-Roi, Octobre 2018





De même, des réunions publiques informatives se sont tenues localement aux communes afin d'échanger avec les administrés et présenter les avancées du projet de PLUi.
C'est notamment le cas en fin de procédure, en amont ou parallèlement aux permanences communales.



5. CONCLUSION DU BILAN DE LA CONCERTATION

CONCLUSION DU BILAN DE LA CONCERTATION

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du 6 novembre 2015 ont été mis en oeuvre et confortés durant l'élaboration du projet de PLUi :

- La publication d'articles dans le bulletin des Quatre Vallées et création d'une page dédiée au PLUi sur le site Internet de la communauté de communes. Ce procédé est associé à la mise à disposition d'une adresse électronique accessible durant toute la durée de la procédure pour permettre l'accueil de demandes, remarques et doléances.
- L'organisation de 14 réunions publiques : 1 réunion pendant la phase de lancement (tenue le 14 mars 2017), 12 réunions lors de l'élaboration du PADD (soit une par commune tenues entre le 3 et le 12 décembre 2018), 1 réunion avant l'arrêt du projet (tenue le 12 juin 2019).
- Tenue d'une exposition permanente au siège de la communauté de communes, et au sein des communes par l'affichage de panneaux A0 présentant le PLUi et les objectifs du PADD, à partir du mois d'octobre 2018 et pour une durée de 9 mois.
- Tenue d'un dossier de synthèse disponible dans chaque commune et au siège de la communauté de communes, pour chacune des grandes étapes de l'élaboration du PLUi, jusqu'à l'arrêt du projet.
- Tenue d'un registre dans toutes les mairies des communes membres ainsi qu'au siège de l'intercommunalité des Portes Euréliennes d'Île-de-France, pour recevoir les observations de toutes personnes intéressées, aux heures habituelles et tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet.
- Envoi par voie postale de toutes les remarques du public à l'adresse de l'intercommunalité pour permettre une compilation.
- Tenue de plusieurs permanences d'une demie-journée dans les communes, par les élus communaux chargés de l'urbanisme, dans le mois précédent l'arrêt du PLUi. Cette mesure a permis aux administrés de venir consulter les documents et exprimer leurs doléances en fonction.
- Organisation de deux ateliers participatifs à destination des administrés, sous la forme de balades urbaines qui se sont tenues le 5 mars 2019.
- Organisation d'ateliers participatifs à l'échelle de la communauté de communes, à destination des acteurs du territoire (associations et acteurs socio-économiques) entre la prescription et l'arrêt du projet PLUi sur des thématiques comme l'agriculture, le développement économique, la mobilité, l'environnement. Ces ateliers se sont tenus le 27 février 2017, le 27 mars 2017 et le 31 mars 2017 dans le but d'établir les lignes directrices du PADD de manière éclairée et concertée.

Ces mesures de concertations mises en oeuvre ont permis aux élus d'échanger avec la population et ainsi de recueillir les avis et les remarques des habitants et autres acteurs locaux tout au long de la procédure. La concertation a permis aux habitants de saisir l'intérêt de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal et ses enjeux pour le futur du territoire, à l'horizon 10 ans.

Les remarques, observations et demandes des habitants et des élus communaux ont été discutées au niveau le plus approprié et prises en considération selon les intérêt du projet global de territoire.

6. ANNEXES



6.1. LES PUBLICATIONS COMMUNALES

Publication 1. Commune de Croisilles
Bulletin « Croisilles Mon Village » n°26, année 2019



Une réunion pour « Le plan local d'urbanisme intercommunal » a eu lieu le 3 décembre 2018 à la salle communale de Croisilles.

Publication 2. Commune de Faverolles
Bulletin « Faverolles Infos », année 2018

Sur le journal de la commune Faverolles infos :

En janvier 2018 : Le PLUi avance, la première version du PADD s'achève, nous allons entrer dans une phase plus concrète pour notre territoire, un groupe de travail va se pencher sur les réalités du terrain et les objectifs pour réfléchir sur l'avenir de notre commune.
Des réunions de travail auront lieu, n'hésitez pas à y venir ou à vous exprimer, car tous les avis seront les bienvenus. Nous ne manquerons pas de vous informer de l'évolution de ce dossier qui va beaucoup nous monopoliser, car c'est un document important pour l'avenir de nos communes.

En juillet 2018 : POINT SUR LE PLUi
_Nous en sommes à l'élaboration du document graphique du règlement. Il s'agit d'établir une carte de la commune divisant son territoire en plusieurs zones :

- Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les zones agricoles, dites « zones A » : ce sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan de zonage délimite aussi des secteurs particuliers, comme les espaces boisés classés ou les emplacements réservés (notamment pour la construction future d'équipements publics).
Une carte (non définitive) de chaque commune va être transmise pour avis et commentaires aux Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, Président du SCoT, Présidente de la Communauté de Communes…) et ce, afin que nous puissions affiner, rectifier et corriger avant d'établir une carte définitive.
Notre objectif obligatoire : l'approbation du PLUi avant la fin 2019.

Publication 3. Commune des Pinthières
Bulletin municipal, janvier 2016

PLUi *(Plan Local d'Urbanisme inter-communal)*

Elaboration du PLUi au sein de la CC4V

- **Maitriser l'urbanisation** => équilibre entre habitat et économie;
- **Valoriser et préserver** les ressources naturelles et paysagères;
- **Respecter l'urbanisme** de chaque commune;
- **Prendre en compte** les enjeux liés au développement durable, transition énergétique, contre les changements climatiques;
- **Renforcer** l'attractivité économique;

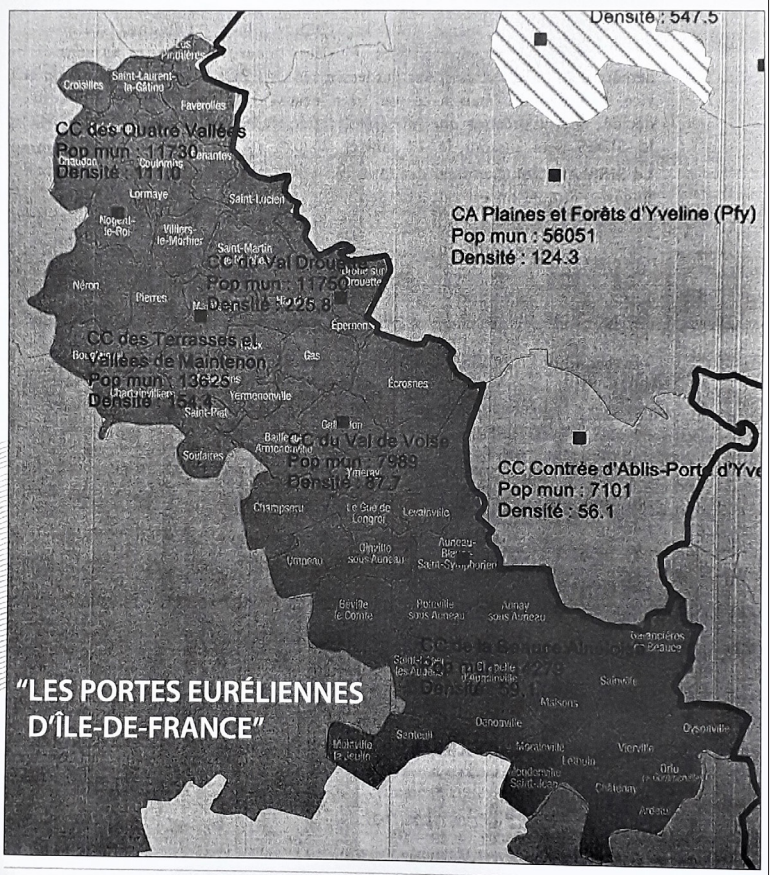
La mise en place de ce PLUi devrait prendre environ 3 ans de travail, travail qui sera suivi par un bureau d'étude.

Ce PLUi viendra en remplacement de notre carte communale actuelle.

Publication 4. Commune des Pinthières
Bulletin municipal, janvier 2017

Réorganisation de notre territoire :

Le nouveau territoire de cette grande EPCI



PLUi *(Plan Local d'Urbanisme inter-communal)*

Le PLUi engagé début 2016 avec le bureau d'étude CITTANOVA est toujours en cours d'élaboration. Plusieurs réunions de travail ont eu lieu, afin de préparer au mieux ce nouveau plan d'urbanisme. Ce travail, malgré la fusion des EPCI, continue au sein de l'ex EPCI des 4 vallées avec les 12 communes initiales.

La durée de cette étude était prévue sur 4 ans, d'ici fin 2019.

Les Pinthières - Bulletin municipal, janvier 2017 page 3

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

Site internet: https://www.porteseureliennesidf.fr/

C'EST **39 COMMUNES**

- AUNAY-SOUS-AUNEAU
- AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN
- BAILLEAU-ARMENONVILLE
- BÉVILLE-LE-COMTE
- BRÉCHAMPS
- CHÂTENAY
- CHAUDON
- COULOMBS
- CROISILLES
- DROUE-SUR-DROUETTE
- ECROSNES
- EPERNON
- FAVEROLLES
- GALLARDON
- GAS
- HANCHES
- LA CHAPELLE-D'AUNAINVILLE
- LE GUÉ-DE-LONGROI
- LES PINTHIÈRES
- LÉTHUIN
- LEVAINVILLE
- LORMAYE
- MAISONS
- MÉVOISINS
- MONDONVILLE-ST-JEAN
- MORAINVILLE
- NÉRON
- NOGENT-LE-ROI
- PIERRES
- SENANTES
- SOULAIRES
- SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE
- SAINT-LUCIEN
- SAINT-MARTIN-DE-NIGELLES
- SAINT-PIAT
- VIERVILLE
- VILLIERS-LE-MORHIER
- YERMENONVILLE
- YMERAY



Ci-dessous, quelques chiffres sur l'enquête citoyenne menée de mi-novembre à mi-décembre 2017 :

- 935 participants à l'enquête, dont 52% de femmes et 48% d'hommes
- 30% âgés de 36 à 45 ans, 21% de 46 à 55 ans, 18% de 56 à 65 ans, 16% de 26 à 35 ans
- 46% des personnes interrogées travaillent en Îles de France, 27 % sur le territoire de la comcom et 8 % en Eure&Loir.

Il en ressort que les priorités sont :

- L'accès aux soins et à l'offre médicale pour 68% des sondés ;
- La qualité de vie pour 61% ;
- Le développement de l'économie directe ;
- Les transports ;
- L'habitat et le coût du foncier.

Compétences sur l'urbanisme :

SCOT : Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document structurant majeur pour le territoire. C'est lui qui définit, encadre et organise le quotidien des communes et de leurs habitants dans les domaines essentiels : transports, logements, économie, emploi, environnement, équipements, agriculture, paysage, etc.

PLUI, un projet de territoire en cours d'étude :
Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUi est en cours d'élaboration sur le territoire des Quatre Vallées, organisé autour du bassin de vie de Nogent-le-Roi constitué des communes de Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Nogent-le-Roi, Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien et Senantes.

Le diagnostic territorial est terminé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avance; les élus entament aussi la traduction graphique et règlementaire de leur projet territorial. Le travail en cours tient compte des nombreuses orientations législatives et règlementaires. Le zonage et règlement, une phase cruciale à l'élaboration du PLUi. En tant que document d'urbanisme, le PLUi définit un plan de zonage du territoire, auquel est associé un règlement. Cela signifie que les 12 communes vont être « découpées » en plusieurs zones « Urbaines », « À Urbaniser », « Agricoles » ou « Naturelles ».

Pour chacune de ces zones, un règlement d'urbanisme va indiquer quelles sont les modalités de construction, de démolition, de rénovation ou d'extension du bâti et définir la destination de ces constructions : bâtiments destinés à l'activité économique, équipements, maisons d'habitation etc.

VIE Communale

DEVIATION



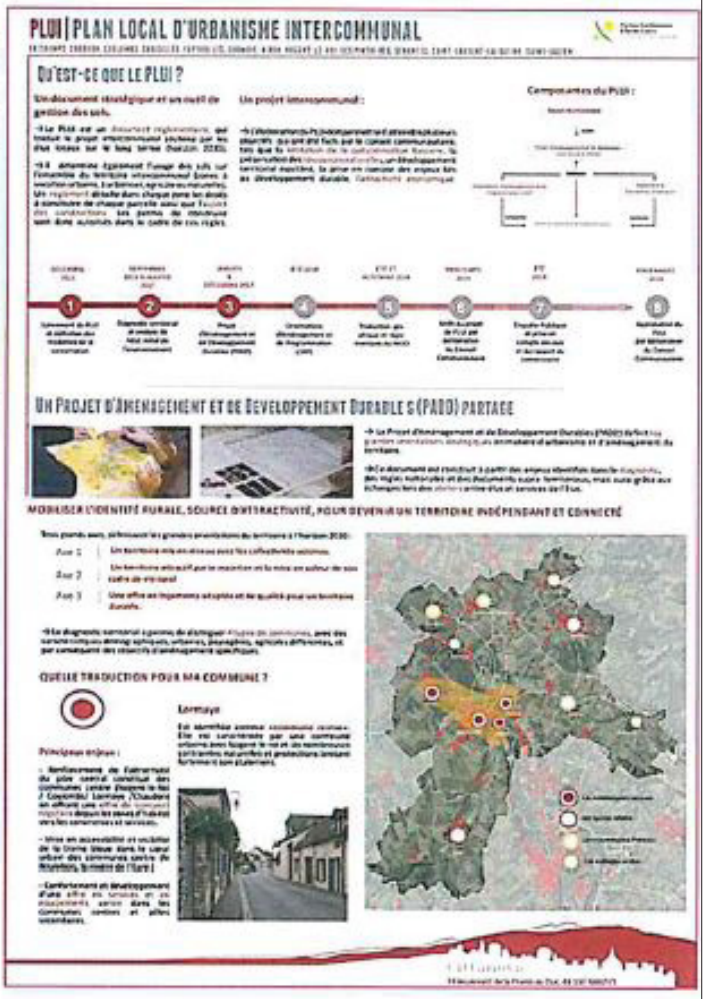
Après l'achèvement du tronçon n° 1 en décembre 2015, la construction du tronçon n° 3 reliant Chandelles à la route d'Epernon D4 a démarré en septembre 2018. La jonction Chandelles – D4 devrait être effective fin 2019 / début 2020.

Aucune information précise ne nous a été communiquée quant à la réalisation du tronçon n° 2 (rond-point du moulin de Chandres - Chandelles). A ce jour, nous ignorons encore lequel des projets (viaduc ou route submersible) sera retenu.

LOCATION DE LA SALLE COMMUNALE

Réservée aux particuliers domiciliés dans la commune
Tarif applicable dès le 01.02.2019
- Week-End : 200 €
- Location exceptionnelle en semaine : 100 €
- Caution : 500 € / casse et dégradation + 200 € / propreté

PLUi consultable sur www.lormaye.fr



POUR PROFITER PLEINEMENT DE NOTRE CADRE DE VIE, SACHONS RESPECTER QUELQUES REGLES DE CIVISME

Suite à des abus constatés au cours de l'été dernier, le Conseil Municipal a estimé devoir rappeler quelques règles élémentaires sur un document déposé dans les boîtes aux lettres des Lormaisiens en octobre. Peut-être n'est-il pas inutile de nous les remettre en mémoire :

Nos travaux de bricolage et de jardinage doivent être effectués les jours ouvrables de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30 - samedis de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 - dimanches, jours fériés de 10h00 à 12h00.

Par mesure d'hygiène publique, les déjections canines sont interdites sur les voies publiques, les trottoirs, les espaces verts publics, les espaces des jeux publics pour enfants. Nous rappelons que des sacs sont gracieusement mis à disposition en mairie pour permettre aux maîtres de nos amis les chiens de ramasser immédiatement les déjections canines au cours de leurs promenades.

Le tracé de certaines rues nécessite une attention particulière en matière de stationnement de nos véhicules. Nous devons avant tout garder à l'esprit la sécurité des autres usagers de la route en évitant de sationner à proximité des virages, des carrefours et faciliter le cheminement des piétons sur les trottoirs.

Par ailleurs, il est demandé à chacun d'entre nous d'entretenir les abords de sa maison depuis que notre agent technique n'est plus autorisé à utiliser des produits phytosanitaires.

Publication 7. Commune de Néron
«Vire à Néron», Flash n°50, mai 2017

Les Portes Euréliennes d'Ile de France

Le Conseil Communautaire de la nouvelle communauté de communes s'est réuni chaque mois depuis sa mise en place début janvier 2017.

Après l'installation du Conseil, des commissions, et des représentations dans les organismes et syndicats, les principales mesures prises sont :

- la compétence « déchets, ordures ménagères » étant communautaire, le SIRTMACOM a été dissous ; mais aucun changement pour le service auprès des administrés,
- le budget 2017 a été voté. Les taux moyens pondérés de 2016 ont été reconduits soit :
  - TFB : 0.584% - TFNB : 1.76% - TH : 9.16%
  - TEOM : 18.5% *(pour l'ancien périmètre du SIRTMACOM, dont Néron faisait partie)*,
- la compétence urbanisme étant communautaire, l'étude du PLUi menée depuis 2016 par l'ex CC4V est reprise par la nouvelle communauté de communes.
  Le Cabinet d'études CITTANOVA poursuit avec les élus son élaboration. L'aboutissement de ce travail est prévu courant 2019. Pour notre Commune, la réglementation du POS reste en vigueur pour toutes les autorisations d'urbanisme jusqu'à la mise en place du PLUi.

Publication 8. Commune de Néron
«Vire à Néron», Flash n°51, octobre 2017

Les Portes Euréliennes d'Ile de France

Le Conseil communautaire se réunit chaque mois à Épernon. Le sujet le plus étudié concerne l'urbanisme : modifications de PLUi – élaboration du PLUi du secteur de l'ancien territoire de la CC4V.

Le passage à la semaine de 4 jours, dans de nombreuses écoles de la Communauté de Communes, a amené le service Enfance Jeunesse, responsable des accueils périscolaires et de loisirs, à être très réactif pour réaménager les horaires du personnel d'animation et ce, dès la rentrée de septembre. Ce fut mené à bien, et dans les délais. Nous tenons à les remercier.

PACTe : Projets Artistiques et Culturels de Territoire de la Région Centre. Toutes les communes pourront bénéficier de subventions grâce à la convention signée avec le Conseil Régional dont l'objectif est de permettre la diffusion artistique dans les territoires ruraux et de valoriser les artistes régionaux. Pour l'ancien territoire de la CC4V nous avons défini quatre propositions : deux évènements récurrents (le Carnaval des Cloches – la Fête de la danse et de la Musique) et deux nouvelles propositions (un Festival de « Jazz en Mars » dans différents lieux tels que rues, salle des fêtes, café.... et une Grainothèque-Médiathèque, les Médiathèques offrent à leurs usagers la possibilité de déposer et d'échanger librement des graines et semences bio de fruits, légumes et fleurs).

Publication 9. Commune de Néron
«Vire à Néron», Flash n°53, novembre 2018

Urbanisme

Information sur le zonage et le règlement à l'étude

Le zonage et règlement, une phase cruciale à l'élaboration du PLUi

En tant que document d'urbanisme, le PLUi définit un plan de Zonage du territoire, auquel est associé un Règlement. Cela signifie que les 12 communes vont être découpées en plusieurs zones. Pour chacune de ces zones, un règlement d'urbanisme va indiquer quelles sont les modalités de construction, de démolition, de rénovation ou d'extension du bâti, et définir la destination de ces constructions : activité économique, équipements, maisons d'habitations, etc.....

Les 4 grands types de zones :

- **La zone Urbaine (U)** : elle regroupe les espaces déjà urbanisés et viabilisés, comme les centres bourg et villages. Les nouvelles constructions y seront autorisées.
- **La zone Agricole (A)** : Elle recouvre les différents espaces destinés à l'agriculture (terres labourées, pâtures, sièges d'exploitation). Seules les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole seront autorisées (hangars, etc...)
- **La zone naturelle (N)** : Elle correspond aux espaces naturels du territoire (vallées, vallons, boisements, etc..). Au sein de ces espaces, seules les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière seront autorisées.
- **La zone à Urbaniser (AU)** : Il s'agit de secteurs actuellement non bâtis, qui ont vocation à s'urbaniser dans les années à venir. Afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, elles sont situées en continuité des bourgs.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un projet en cours d'étude pour une application au 1er janvier 2020

Les élus de l'ancienne Communauté de Communes des Quatre Vallées (12 communes dont Néron) préparent depuis deux années le PLUi.

Le diagnostic territorial est terminé, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avance ; les élus entament aussi la traduction graphique et règlementaire de leur projet territorial. Le travail en cours tient compte des nombreuses orientations législatives.

Comment participer ?

Suite aux différents articles parus dans nos bulletins municipaux, certains habitants ont déposé des courriers en Mairie concernant leurs projets. Des rencontres individuelles ont eu lieu afin d'étudier les demandes.

A votre disposition au secrétariat de Mairie, vous trouverez un registre vous permettant de formuler vos observations.
Vous pouvez également les faire par voie postale ou courriel : mairieneron.28@wanadoo.fr
Une boite mail intercommunale est également à votre disposition : plui4vallées@gmail.com

Mme Le Maire et M. Bourdillat, 1er adjoint en charge de l'urbanisme se tiennent à votre disposition pour un rendez-vous, si vous le souhaitez.

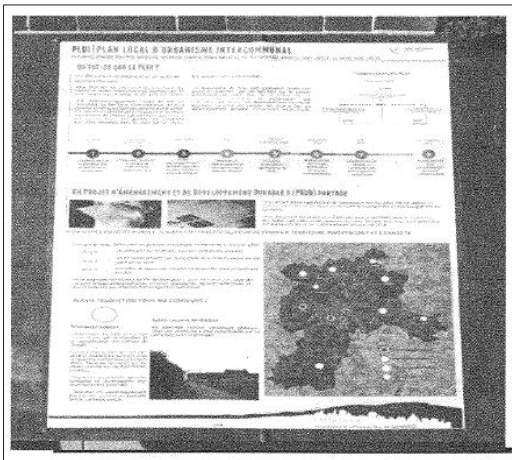
Des réunions publiques dans chaque commune concernée sont programmées en décembre 2018 avec vos élus et le Cabinet CITTANOVA chargé de l'étude.

Retenez cette date, nous vous attendons nombreux :

SALLE DES FÊTES DE NÉRON
MARDI 11 DÉCEMBRE 2018
De 20h30 à 22h30

Jusqu'à la mise en place du PLUI fin 2019, la règlementation du POS reste en vigueur sur notre Commune.

Publication 10. Commune de Saint-Laurent-la-Gâtine
Journal municipal de Saint-Laurent-la-Gâtine n°23, octobre 2018, p.6



PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

Ce plan général des 12 communes décrit l'évolution et l'avancement de l'étude du cabinet Cittanova en plusieurs points :

- Qu'est ce qu'un PLUi ?
- Planning de l'étude de 2015 à 2019
- Projet d'aménagement et de Développement Durable (1)
- Les axes définis
- Traduction pour notre commune de Saint Laurent-la-Gâtine.

(1) A l'ordre du jour des prochaines réunions, les phases O.A.P et de programmation.

Venez consulter le plan affiché sur un grand panneau devant la mairie.

Le petit Saint Laurent N°23– Octobre 2018

Publication 11. Commune de Saint-Laurent-la-Gâtine
Journal municipal de Saint-Laurent-la-Gâtine n°24, décembre 2018

PLUi (Plan local d'Urbanisme Intercommunal).



Les élus de l'ex-CC4V préparent le PLUi. Le diagnostic territorial est terminé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avance.

Les élus entament aussi la traduction graphique et règlementaire de leur projet territorial en tenant compte des nombreuses orientations législatives et règlementaires. La détermination des zonages est laborieuse en raison de changements demandés au bureau d'Étude sur le projet initial.

Le Conseil Municipal souhaite un nombre de zones réduit avec des règles simples et claires, adaptées à la réalité.

Un registre d'observation est mis à disposition en mairie.

Une réunion publique d'information sur l'avancement de la démarche du PADD a eu lieu le 4 décembre à 19h30 dans la salle communale avec le cabinet CITTANOVA.

Le PLUi devra en outre être cohérent avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) en cours d'élaboration. Nous risquons cependant de ne pas avoir une grande influence sur ce SCOT.

Voir pages 6 et 7 la procédure d'élaboration du PLUi.

P.L.U.i

L'évolution du code de l'urbanisme nous a obligé à revoir notre P.L.U (Plan Locale d'Urbanisme). C'est en fin d'année 2015 qu'il a été décidé au sein de l'ex Communauté de Communes des quatre Vallées de lancer une procédure de P.L.U.i (plan Locale d'Urbanisme Intercommunal) avec les 12 Communes de l'ex Cc4Val.

Du fait de la loi Notre, début 2017, la Cc4val a été dissoute et les 12 communes la composant ont intégré la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France avec entre autres compétence, celle de l'urbanisme.

Le P.L.U.i (plan Locale d'Urbanisme Intercommunal) est en cours d' élaboration, organisé autour du bassin de vie de Nogent le roi constitué des communes de Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Nogent le Roi, Néron, Saint Laurent la Gatine, Saint Lucien et Senantes.

Composantes du PLUi :

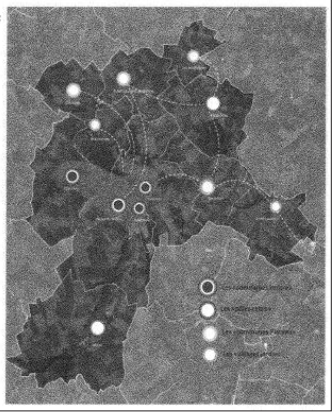


LE PLUi, UN PROJET DE TERRITOIRE EN COURS D'ETUDE

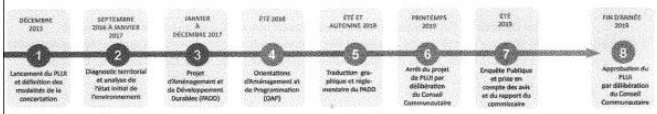
Un document stratégique et un outil de gestion des sols:
Le PLUi est un **document réglementaire** qui traduit le projet intercommunal soutenu par les élus locaux sur le long terme (horizon 2030)

Il détermine également l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zone à vocation urbaine, à urbaniser, agricole, ou naturelle)
Un **règlement** détaillé dans chaque zone, les droits à construire de chaque parcelle ainsi que l'aspect des constructions.
Les permis de construire sont donc autorisés dans le cadre de ces règles.

Un projet Intercommunal:
L'élaboration du PLUi doit permettre d'atteindre plusieurs objectifs qui ont été fixés par le conseil communautaire tel que la limitation de la consommation foncière, la préservation des ressources naturelles, un développement territorial équilibré, la prise en compte des enjeux liés au développement durable, l'attractivité économique.



LE CALENDRIER



Un projet d' Aménagement et de Développement durable (PADD)

Le projet d' Aménagement et de Développement durable définit les grandes orientations stratégiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

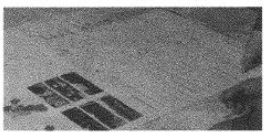
Ce document est construit à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic , des règles nationales et des documents supra-territoriaux, mais aussi grâce aux échanges lors des ateliers entre élus et services de l'état.

Trois grands axes, définissent les grandes orientations du territoire à l'horizon 2030.

Axe 1 : un territoire mis en réseau avec les collectivités voisines

Axe 2 : un territoire attractif par le maintien et la mise en valeur de son cadre de vie rural.

Axe 3 : une offre de logements adaptée et de qualité pour un territoire durable.



Le diagnostic territorial a permis de distinguer 4 types de communes, avec des caractéristiques démographiques, urbaines, paysagères, agricoles différentes, et par conséquent des objectifs d'aménagement spécifiques.

- Les « communes centres »
- Les « Pôles relais »
- Les « communes plateaux »
- Les « villages jardins »

PADD et projet graphique :
Les élus de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées préparent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le diagnostic territorial est terminé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avance; les élus entament aussi la traduction graphique et règlementaire de leur projet territorial. Le travail en cours tient compte des nombreuses orientations législatives et règlementaires.

Le zonage et règlement, une phase cruciale à l'élaboration du PLUi
En tant que document d'urbanisme, le PLUi définit un plan de zonage du territoire, auquel est associé un règlement. Cela signifie que les 12 communes vont être « découpées » en plusieurs zones « Urbaines », « À Urbaniser », « Agricoles » ou « Naturelles ».
Pour chacune de ces zones, un règlement d'urbanisme va indiquer quelles sont les modalités de construction, de démolition, de rénovation ou d'extension du bâti et définir la destination de ces constructions : bâtiments destinés à l'activité économique, équipements, maisons d'habitation etc.

Les 4 grands types de zones :
-La zone Urbaine (U) : Elle regroupe les espaces déjà urbanisés et viabilisés comme les centres bourgs et villages. Les nouvelles constructions y seront autorisées.
-La zone Agricole (A) : Elle recouvre les différents espaces destinés à l'agriculture (terres labourées, pâtures, sièges d'exploitation). Seules les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole seront autorisées (hangars, etc.)
-La zone Naturelle (N) : Elle correspond aux espaces naturels du territoire (vallées, vallons, boisements, etc.) Au sein de ces espaces, seules les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière seront autorisées.
-La zone à Urbaniser (AU) : Il s'agit de secteurs actuellement non bâtis, qui ont vocation à s'urbaniser dans les années à venir. Afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, elles sont situées en continuité des bourgs

Publication 12. Commune de Nogent-Le-Roi
Bulletin d'information InfoNogent, N°122, Mars-Avril 2016

INFO NOGENT
Mars
Avril 2016
N°122

Bulletin d'Information de la Ville de Nogent-le-Roi et de Vacheresses-les-Basses

EDITORIAL

Madame, Monsieur,

Dans les prochaines semaines, les élus de la communauté de communes des 4 Vallées vont engager ensemble une réflexion partagée sur l'urbanisme des 12 communes. La réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est en effet lancée.
Il s'agit là d'un changement majeur de logique qu'il convient de souligner. Jusqu'alors, chaque commune gérait jalousement son territoire et décidait en toute indépendance des orientations à donner sur son sol en matière de construction ou de zonage.

Cette évolution déjà amorcée avec l'élaboration du Programme Local de l'Habitat réalisé avec les élus des 12 communes, voilà quelques années, confirme que la majorité des communes du secteur est consciente de la nécessité de travailler ensemble sur des sujets aussi importants que l'urbanisme. Ce domaine se révèle effectivement stratégique pour construire l'avenir de notre bassin de vie.

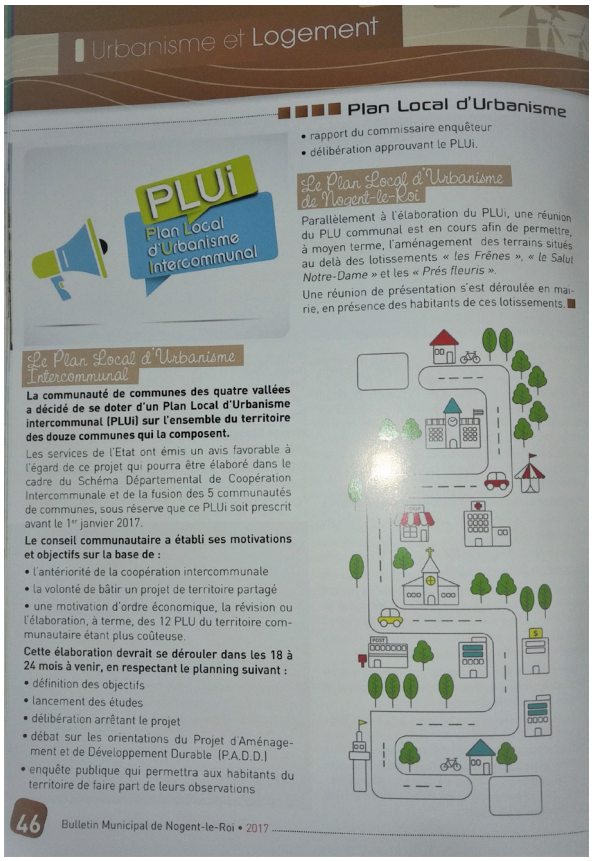
Cette volonté d'unir nos réflexions autour de l'urbanisme a été notamment affirmée par les maires des communes de taille réduite qui ont vu dans cette démarche la possibilité de prolonger le travail réalisé en commun au sein de la communauté de communes des 4 Vallées.
Je tenais donc à remercier les collègues maires des communes qui ont participé de manière positive à cette décision. C'est ensemble que nous pourrons porter les projets de notre territoire nogentais et concevoir une politique d'aménagement prenant en compte les préoccupations du plus grand nombre de nos concitoyens.

Les habitants seront bien entendu invités à participer à cette démarche et je ne manquerai pas de vous apporter des informations.

Croyez, mes chers concitoyens, en mon sincère dévouement.

Jean-Paul MALLET Maire de Nogent-le-Roi

Publication 13. Commune de Nogent-Le-Roi
Bulletin municipal, 2017



Urbanisme et Logement

Plan Local d'Urbanisme

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- rapport du commissaire enquêteur
- délibération approuvant le PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme de Nogent-le-Roi

Parallèlement à l'élaboration du PLUi, une réunion du PLU communal est en cours afin de permettre, à moyen terme, l'aménagement des terrains situés au delà des lotissements « *les Frênes* », « *le Salut Notre-Dame* » et les « *Prés fleuris* ».
Une réunion de présentation s'est déroulée en mairie, en présence des habitants de ces lotissements.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La communauté de communes des quatre vallées a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire des douze communes qui la composent.

Les services de l'Etat ont émis un avis favorable à l'égard de ce projet qui pourra être élaboré dans le cadre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale et de la fusion des 5 communautés de communes, sous réserve que ce PLUi soit prescrit avant le 1er janvier 2017.

Le conseil communautaire a établi ses motivations et objectifs sur la base de :

- l'antériorité de la coopération intercommunale
- la volonté de bâtir un projet de territoire partagé
- une motivation d'ordre économique, la révision ou l'élaboration, à terme, des 12 PLU du territoire communautaire étant plus coûteuse.

Cette élaboration devrait se dérouler dans les 18 à 24 mois à venir, en respectant le planning suivant :

- définition des objectifs
- lancement des études
- délibération arrêtant le projet
- débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- enquête publique qui permettra aux habitants du territoire de faire part de leurs observations

46 Bulletin Municipal de Nogent-le-Roi • 2017

Publication 14. Commune de Nogent-Le-Roi
Bulletin d'information InfoNogent, Novembre 2018

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLUi

Comment construirons-nous demain ?
Dans quelle zone ? Selon quels règlements ? Et pour quel objectif de développement ?
C'est tout l'objet de la démarche actuelle de réflexion autour du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal construit à 12 communes autour de Nogent-le-Roi.

Une première réunion publique a déjà eu lieu en mars 2017 à Nogent-le-Roi.

Au-delà des obligations réglementaires inscrites dans ce PLUi et de la concertation prévue au niveau des habitants des 12 communes, la commune de Nogent-le-Roi a décidé d'organiser des réunions complémentaires ouvertes à la population. Principe de base : si nous voulons que l'urbanisme s'intéresse aux habitants, il faut alors que les habitants s'intéressent à l'urbanisme.
Fort de ce principe, deux réunions ont été organisées au mois d'octobre dernier, l'une à Vacheresses-les-Basses et l'autre à Nogent-le-Roi. Patrick PRIEUR adjoint, Marie-Edith FAVRE maire déléguée, Yves VAN LANDUYT membre de la municipalité et le maire J-Paul MALLET ont animé ces ateliers ouverts à tous.
(Un document vous sera prochainement distribué dans vos boîtes à lettres vous permettant de prendre connaissance des principales orientations de ce projet.)

Un registre a été ouvert en mairie pour recueillir vos questions, avis et points de vue. Une boîte mail pluinlrvlb@gmail.com a été créée également. Une enquête publique aura lieu en septembre-octobre 2019, après l'arrêt du projet.

L'accueil de la mairie est ouvert au public

Lundi	8h45-12h	
Mardi au jeudi	8h45-12h	14h-17h
Vendredi	8h45-12h	14h-17h30
Samedi	8h45-12h	

Pour le dépôt des dossiers d'urbanisme ou pour vous renseigner sur vos droits et obligations en matière d'urbanisme, la mairie reçoit sur rendez-vous uniquement le lundi matin et le vendredi après-midi

Publication 15. Commune de Nogent-Le-Roi
Bulletin d'information InfoNogent,Janvier 2019

TRAVAUX, AMENAGEMENT ET URBANISME : Diverses concertations en cours

Depuis la mi-juin, 6 réunions ont été organisées sur le territoire de la commune de Nogent-le-Roi afin d'évoquer avec les habitants divers projets d'aménagement urbain, des chantiers de travaux, ou pour partager des réflexions autour des futurs Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Six réunions qui ont permis aux habitants (nogentais et vacheressois) de s'intéresser aux travaux projetés en matière d'aménagement urbain de leur futur secteur, à la conception de l'aménagement du territoire pour les 20 ans qui viennent, ou bien encore, pour recueillir leur vision de l'urbanisme et de leur environnement dans le cadre du futur PLUi.

Ces réunions organisées par vos élus avec parfois la participation des bureaux d'études spécialisés qui assistent les collectivités dans l'élaboration de ces politiques, ont permis tout d'abord d'informer les citoyens en matière de projet et de réglementation, mais aussi de recueillir leur avis sur différents sujets.

Pour accompagner les réflexions en cours, différents documents sont en cours de publication sur le site internet de la commune ou de la communauté de communes.

Ces réunions ont notamment permis d'aborder les dossiers suivants :

Le SCOT : c'est un document de conception et de planification intercommunale à l'échelle de la communauté de communes.
Il a pour principe la gestion économe des sols et la protection de l'environnement. Il est destiné à mettre en cohérence les politiques publiques à l'échelle de la communauté dans les domaines des aménagements économiques, de l'habitat, de l'environnement, …

Le PLUi : réalisé à douze communes, ce schéma se préoccupe de l'occupation des sols et des droits à construire, tout en déterminant la vocation des différentes zones du territoire de chaque commune : zone à urbaniser, zone naturelle, zone économique, zone agricole, …
Il fixe le règlement propre à chaque zone du territoire en tenant compte des particularités : zone rurale, zone dense en habitat, zone industrielle, zone inondable, …

Deux réunions spécifiques pour le PLUi ont eu lieu à Vacheresses-les-Basses et à Nogent-le-Roi, autour du bilan du PLU actuel et des orientations du futur PLUi pour ces deux zones du territoire communal.
Objectif de ces réunions : informer, mais aussi recueillir l'avis des habitants sur les options possibles en matière d'urbanisme, avec un travail en petits groupes pour échanger.

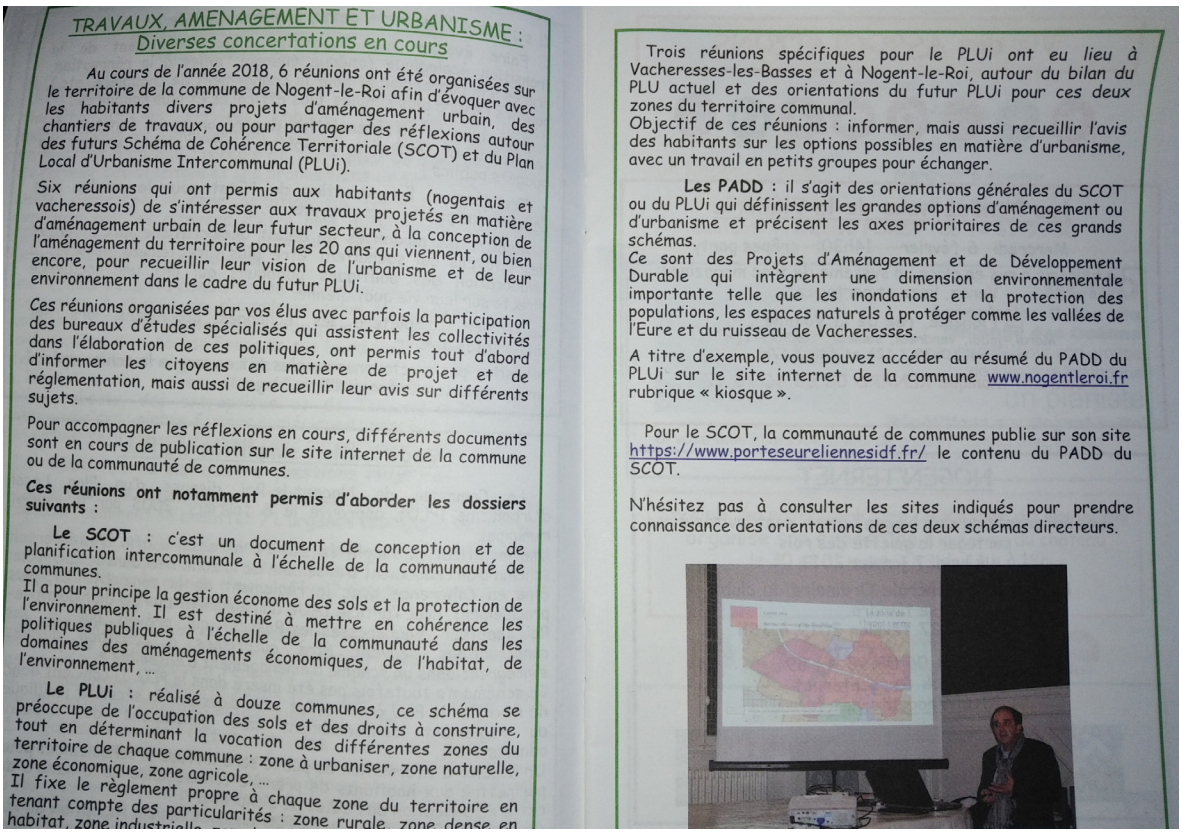
Les PADD : il s'agit des orientations générales du SCOT ou du PLUi qui définissent les grandes options d'aménagement ou d'urbanisme et précisent les axes prioritaires de ces grands schémas.
Ce sont des Projets d'Aménagement et de Développement Durable qui intègrent une dimension environnementale importante telle que les inondations et la protection des populations, les espaces naturels à protéger comme les vallées de l'Eure et du ruisseau de Vacheresses.

A titre d'exemple vous pouvez accéder au résumé du PADD du PLUi sur le site internet de la commune www.nogentleroi.fr rubrique « kiosque ».

Pour le SCOT, la communauté de communes publie sur son site https://www.porteseureliennesidf.fr/ le contenu du PADD du SCOT.

N'hésitez pas à consulter les sites indiqués pour prendre connaissance des orientations de ces deux schémas directeurs.

Publication 16. Commune de Nogent-Le-Roi
Bulletin d'information InfoNogent, Février 2019



TRAVAUX, AMENAGEMENT ET URBANISME : Diverses concertations en cours

Au cours de l'année 2018, 6 réunions ont été organisées sur le territoire de la commune de Nogent-le-Roi afin d'évoquer avec les habitants divers projets d'aménagement urbain, des chantiers de travaux, ou pour partager des réflexions autour des futurs Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Six réunions qui ont permis aux habitants (nogentais et vacheressois) de s'intéresser aux travaux projetés en matière d'aménagement urbain de leur futur secteur, à la conception de l'aménagement du territoire pour les 20 ans qui viennent, ou bien encore, pour recueillir leur vision de l'urbanisme et de leur environnement dans le cadre du futur PLUi.

Ces réunions organisées par vos élus avec parfois la participation des bureaux d'études spécialisés qui assistent les collectivités dans l'élaboration de ces politiques, ont permis tout d'abord d'informer les citoyens en matière de projet et de réglementation, mais aussi de recueillir leur avis sur différents sujets.

Pour accompagner les réflexions en cours, différents documents sont en cours de publication sur le site internet de la commune ou de la communauté de communes.

Ces réunions ont notamment permis d'aborder les dossiers suivants :

Le SCOT : c'est un document de conception et de planification intercommunale à l'échelle de la communauté de communes.
Il a pour principe la gestion économe des sols et la protection de l'environnement. Il est destiné à mettre en cohérence les politiques publiques à l'échelle de la communauté dans les domaines des aménagements économiques, de l'habitat, de l'environnement, …

Le PLUi : réalisé à douze communes, ce schéma se préoccupe de l'occupation des sols et des droits à construire, tout en déterminant la vocation des différentes zones du territoire de chaque commune : zone à urbaniser, zone naturelle, zone économique, zone agricole, …
Il fixe le règlement propre à chaque zone du territoire en tenant compte des particularités : zone rurale, zone dense en habitat, zone industrielle, zone

Trois réunions spécifiques pour le PLUi ont eu lieu à Vacheresses-les-Basses et à Nogent-le-Roi, autour du bilan du PLU actuel et des orientations du futur PLUi pour ces deux zones du territoire communal.
Objectif de ces réunions : informer, mais aussi recueillir l'avis des habitants sur les options possibles en matière d'urbanisme, avec un travail en petits groupes pour échanger.

Les PADD : il s'agit des orientations générales du SCOT ou du PLUi qui définissent les grandes options d'aménagement ou d'urbanisme et précisent les axes prioritaires de ces grands schémas.
Ce sont des Projets d'Aménagement et de Développement Durable qui intègrent une dimension environnementale importante telle que les inondations et la protection des populations, les espaces naturels à protéger comme les vallées de l'Eure et du ruisseau de Vacheresses.

A titre d'exemple, vous pouvez accéder au résumé du PADD du PLUi sur le site internet de la commune www.nogentleroi.fr rubrique « kiosque ».

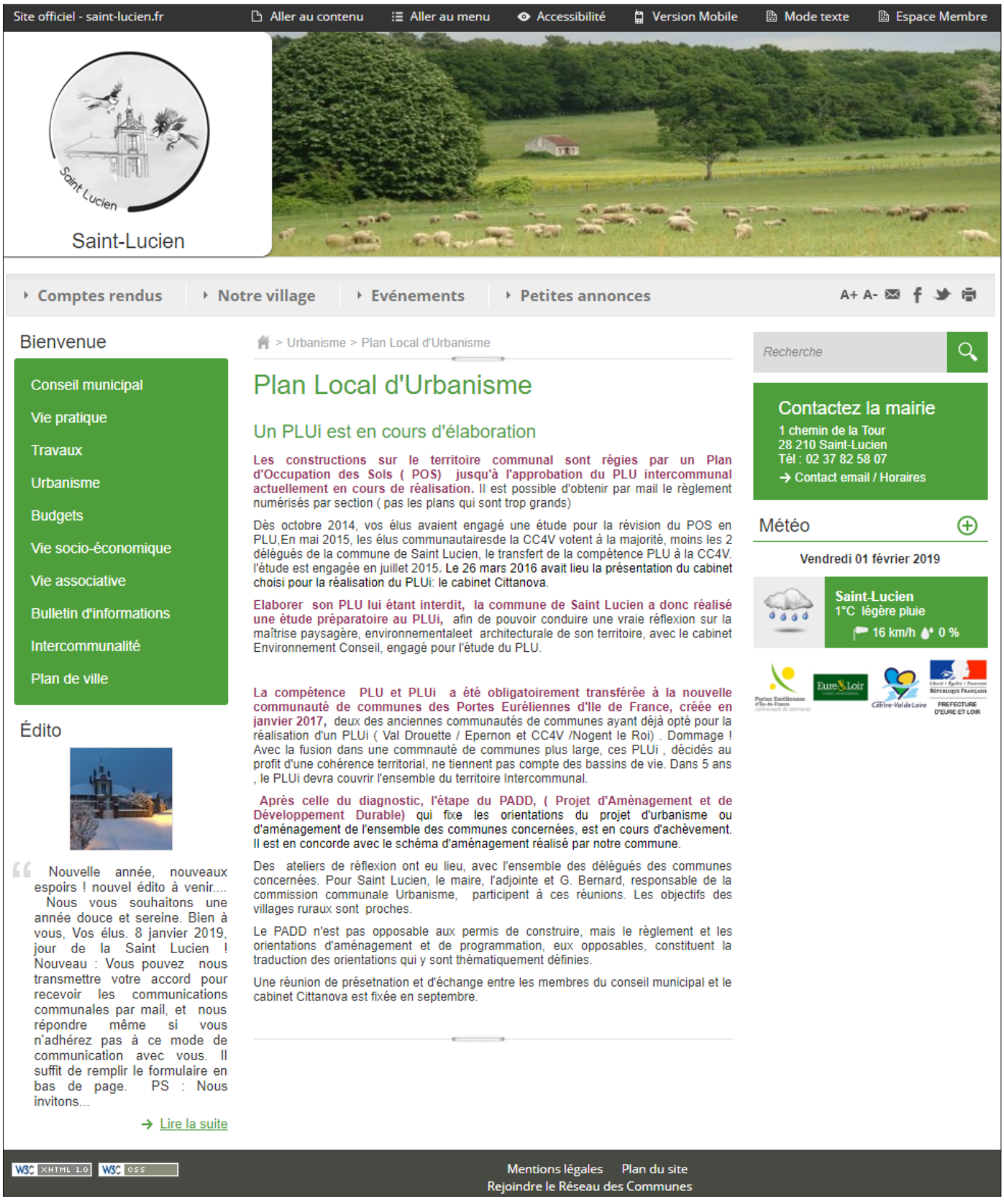
Pour le SCOT, la communauté de communes publie sur son site https://www.porteseureliennesidf.fr/ le contenu du PADD du SCOT.

N'hésitez pas à consulter les sites indiqués pour prendre connaissance des orientations de ces deux schémas directeurs.

6.2. LES PAGES WEB DES COMMUNES DÉDIÉES AU PROJET DE PLUI

Page 1. Commune de Saint-Lucien

http://www.saint-lucien.fr/fr/information/44553/plan-local-urbanisme



Publié le 17 avril 2016 https://www.nogentleroi.fr/

VOTRE MAIRIE

- Mairie
- Vos élus et commissions
- Actualité
- Calendrier
- Histoire de Nogent-le-Roi
- Démarches administratives
- Comptes rendus sommaire des conseils municipaux
- Vacheresses-les-Basses
- Kiosque
- Album

MOTS-CLÉS

4 vallées album associations Carnaval cc4v chateau commémoration culture culture et loisirs danse exposition fibre optique guinguette guinguettes génération loisirs heddesheim jeunesse jumelage kiosque mediathèque menus miss Eure-et-Loir musique nogent festivités solidarité Solène Salmagne sport théâtre travaux téléthon

ARCHIVES

- mars 2019
- février 2019
- janvier 2019
- décembre 2018
- novembre 2018
- octobre 2018
- septembre 2018
- août 2018
- juillet 2018
- juin 2018
- mai 2018
- avril 2018
- mars 2018
- février 2018
- janvier 2018
- décembre 2017
- novembre 2017
- octobre 2017

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EST LANCE

Le 17 avril 2016

12 COMMUNES REGROUPEES AUTOUR DU PROJET DE PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES 4 VALLEES

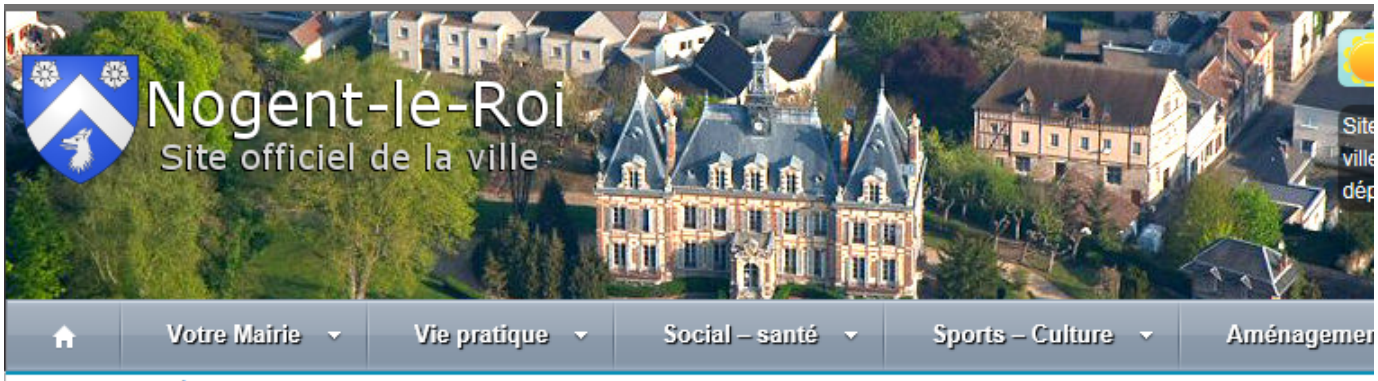


PHOTO D Maillard

Au cours du dernier trimestre de l'année 2015, les élus de la communauté de communes des 4 vallées qui regroupe 12 communes autour de Nogent-le-Roi, ont décidé de réaliser ensemble un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal appelé « PLUi ».

La fin prochaine des Plans d'occupation des Sols, le coût des PLU et la surcharge de travail ont incité les communes à se regrouper pour mener cette démarche.

« *Voilà une dizaine d'années nous avions déjà engagé avec les 12 communes et la communauté de communes, un Programme Local de l'Habitat qui nous avait permis de réfléchir tous ensemble à la politique du logement dans nos communes*, précise Jean-Paul MALLET le Président de la cc des 4 Vallées et Maire de Nogent-le-Roi. *Ce travail en commun avait été très enrichissant pour tous les élus. Aujourd'hui, nous engageons un travail à 12 autour de l'urbanisme : quelles perspectives*



Votre Mairie | Vie pratique | Social – santé | Sports – Culture | Aménagemen

Accueil - Actualité - URBANISME A NOGENT LE ROI : 2 DOSSIERS EN COURS

VOTRE MAIRIE

- Mairie
- Vos élus et commissions
- **Actualité**
- Calendrier
- Histoire de Nogent-le-Roi
- Démarches administratives
- Comptes rendus sommaire des conseils municipaux
- Vacheresses-les-Basses
- Kiosque
- Album

MOTS-CLÉS

4 vallées album associations Carnaval cc4v chateau commémoration culture culture et loisirs danse exposition fibre optique guinguette guinguettes génération loisirs heddesheim jeunesse jumelage kiosque mediathèque menus miss Eure-et-Loir musique nogent festivités solidarité Solène Salmagne sport théâtre travaux téléthon

URBANISME A NOGENT LE ROI : 2 DOSSIERS EN COURS

Le 04 mars 2017



Deux procédures d'urbanisme bien distinctes sont actuellement en cours à Nogent-le-Roi:

- la modification du PLU actuel de la commune pour le secteur du Salut Notre Dame avec une évolution du zonage 2AU en 1AU. Une enquête publique est en cours et un commissaire-enquêteur désigné par la Préfecture reçoit pour cela en mairie. Voir article détaillé déjà publié sur nos pages
  https://www.nogentleroi.fr/modification-du-plu-de-nogent-le-roi-enquete-publique/
- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le PLUi, engagé au niveau des 12 communes de l'ancienne communauté de communes des 4 Vallées. Une réunion publique est organisée le 14 mars, à 18h30, à la salle des fêtes de Nogent-le-Roi, pour présenter le diagnostic effectué par le cabinet d'études CITTANOVA dans le cadre de ce PLUi.
  (La modification du zonage 2AU en 1Au de Nogent-le-Roi ne sera pas du tout abordée lors de cette réunion du 14 mars. Tous les riverains ont tous déjà été invités en mairie en décembre dernier pour la présentation de cette modification.)

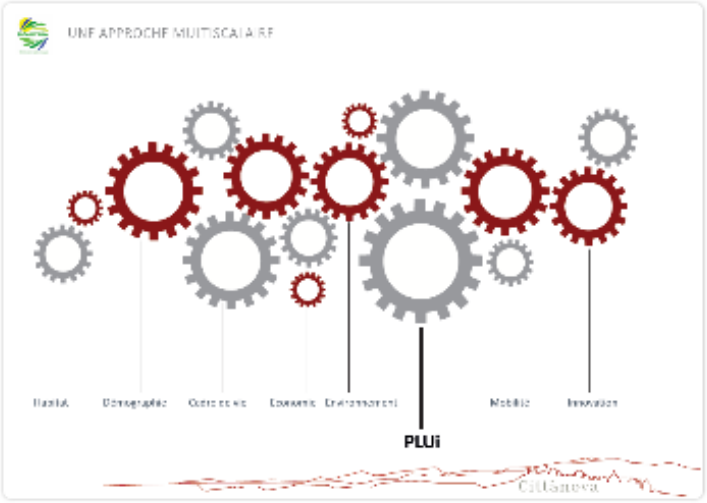
VOTRE MAIRIE
- Mairie
- Vos élus et commissions
- Actualité
- Calendrier
- Histoire de Nogent-le-Roi
- Démarches administratives
- Comptes rendus sommaire des conseils municipaux
- Vacheresses-les-Basses
- Kiosque
- Album

MOTS-CLÉS
4 vallées album associations Carnaval cc4v chateau commémoration culture culture et loisirs danse exposition fibre optique guinguette guinguettes génération loisirs heddesheim jeunesse jumelage kiosque mediathèque menus miss Eure-et-Loir musique nogent festivités solidarité Solène Salmagne sport théâtre travaux téléthon

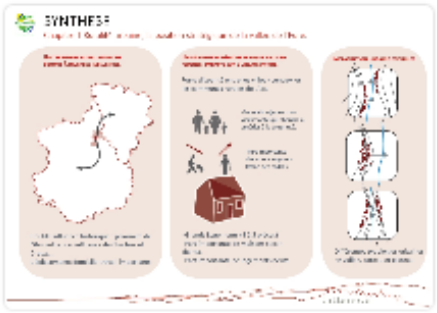
ARCHIVES
- mars 2019
- février 2019
- janvier 2019
- décembre 2018
- novembre 2018
- octobre 2018
- septembre 2018
- août 2018
- juillet 2018
- juin 2018
- mai 2018
- avril 2018
- mars 2018
- février 2018
- janvier 2018
- décembre 2017
- novembre 2017
- octobre 2017

REUNION PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLUi

Le 19 mars 2017



Les études relatives au Plan Local d'urbanisme Intercommunal se poursuivent sur le bassin de vie de Nogent-le-Roi et regroupent les élus des douze communes de l'ancienne communauté de communes des 4 Vallées: Bréchamps, Chaudon, Coulombs, Croisilles, Faverolles, Les Pinthières, Lormaye, Néron, Nogent-le-Roi, Saint-Laurent-la-gâtine, Saint-Lucien, Senantes.
Ce travail entamé depuis l'an passé et qui se prolongera jusqu'en 2019, est mené par les élus avec l'aide du cabinet d'urbanisme CITTANOVA.



Après les phases de décision et de lancement administratif du travail, les élus se sont d'abord attachés au diagnostic du territoire. Ils ont effectué ensemble une découverte des 12 communes puis se sont lancés à travers différents ateliers sur les thèmes du patrimoine, de l'environnement, des activités, ou encore des formes urbaines que proposent nos 12 communes.





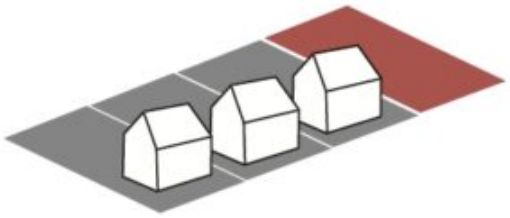
Votre Mairie | Vie pratique | Social – santé | Sports – Culture | Aménagemer

Accueil - Publication - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Projet de PADD

PLAN LOCAL

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Projet de PADD

Le 10 octobre 2018



Après avoir réalisé en 2017 le diagnostic du territoire suivi d'une présentation en réunion publique, les élus des 12 communes de l'ex cc des 4 vallées élaborent actuellement le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
Ce projet est soumis aux différentes assemblées d'élus d'ici la fin du mois de novembre 2018.

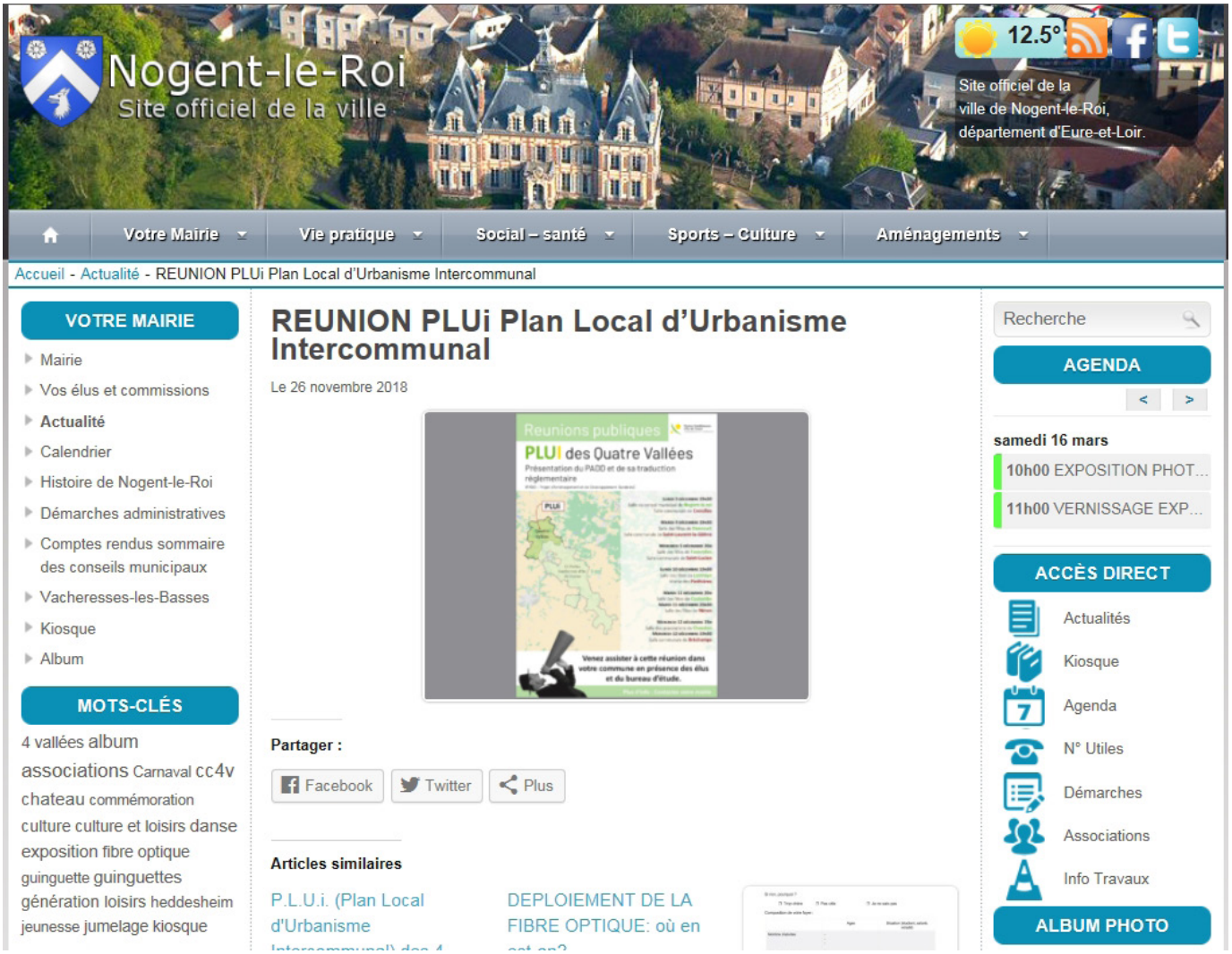
Il est également présenté lors des ateliers participatifs organisés le 10 octobre à Vacheresses-les-Basses et à Nogent-le-Roi le 25, par la commune de Nogent-le-Roi.

Vous trouverez dans le document ci-dessous des éléments de présentation de la démarche en cours et une première synthèse des orientations contenues dans le projet de PADD. Cette publication sera complétée par d'autres documents à la suite de la validation de ces orientations par le conseil municipal et avant leur approbation par la communauté de communes.

LE PROJET DE PLUi PADD

« InfoNogent N° 137

Editer.



6.3. LES COMPTES-RENDUS DES RÉUNIONS PUBLIQUES

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse du diagnostic territorial au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques. Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus suite à la présentation :

- **Évolutions réglementaires**

- Une première question porte sur la compatibilité des Permis de Construire avec le PLUi : est-ce que la procédure sera plus compliquée qu'avec un POS ?

Réponse apportée par Cittànova : La procédure est la même, pour pouvoir s'assurer que son permis de construire sera accepté, il faut se référer au document et vérifier que le PC respecte le règlement en tout point et, le cas échéant, est compatible avec l'orientation générale de l'OAP s'il y en a une sur la ou les parcelles concernées.

- Une autre remarque porte sur le recours des tiers, et les modifications possibles de ceux-ci vis-à-vis du POS

Réponse apportée par Cittànova : De la même façon, un recours devra s'appuyer sur tout ou partie du document du PLUi pour pouvoir aboutir.

- Un des participants demande si, un temps évoqué, la caducité des POS sera effective ou non en attendant l'approbation du PLUi.

Réponse apportée par Cittànova : Pour le territoire des Quatre Vallées, non. Le PLUi ayant été prescrit en temps voulu, les POS sont maintenus jusqu'à approbation du nouveau document.

- Un des participants demande si l'avis des Architectes des Bâtiments de France sera toujours obligatoire lors d'un projet.

Réponse apportée par Cittànova : Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera toujours obligatoire ; cependant l'ABF est associé à la démarche d'élaboration du PLUi, celui-ci devrait donc déjà intégrer une partie des prescriptions de l'ABF.

- **Projets locaux**

- Un des participants demande où pourraient être développés des projets éoliens sur le territoire

Réponse apportée par M. Mallet : il n'y a pas, à ce jour, de projets éoliens en cours sur le territoire. Il est en revanche explicité que la proximité de la vallée de l'Eure « n'est pas compatible avec l'implantation d'éoliennes. »

- La question est posée du devenir du site du silo de Nogent-le-Roi.

Réponse apportée par M. Mallet : aujourd'hui, la commune est propriétaire des terrains et des bâtiments. Une opération va être menée sur le site, le concessionnaire d'aménagement vient d'être défini. Plusieurs orientations ont déjà été définis : il faudra développer en particulier de l'habitat, individuel, avec une logique de raccrochement au centre de Nogent-le-Roi et une part d'accession à la propriété. La longueur du projet est pour partie dû aux études de dépollution des sites.

- Un habitant rappelle qu'il y eut pendant longtemps un projet de raccordement des autoroutes à proximité (A13, A10, A11) sur le secteur des Quatre Vallées. La question est de savoir où en est ce projet aujourd'hui.

Réponse apportée par M. Mallet : Ce projet a été abandonné dans les années 1990 et n'a pu lieu d'être. Les projets routiers aujourd'hui se concentrent sur le contournement de Nogent-le-Roi.

- **Références au diagnostic**

- Un des habitants interroge les intervenants sur l'origine du déficit des jeunes.

Réponse apportée par Cittànova : une partie de ce déficit vient du départ des jeunes plus en amont vers la région parisienne pour se rapprocher des lieux d'études et d'emploi. Parfois, toute la famille quitte le territoire pour se rapprocher de ces polarités.

Complément de M. Mallet : À cet égard, le projet de lycée sur le secteur de Maintenon / Épernon est stratégique pour le territoire. Aujourd'hui les lycéens doivent se rendre à Dreux, cette solution de proximité serait plus intéressante pour eux, sous réserve qu'il leur soit accessible (les lycéens locaux assurent aussi un rôle de mixité sociale sur Dreux).

- La fibre est un élément important à développer, et notamment si l'on souhaite soutenir de nouvelles formes d'emploi (emploi à domicile).

- Un des habitants demande comment seront intégrés à la démarche les agriculteurs et quelle prise en compte de leurs projets sera faite.

Réponse apportée par Cittànova : un questionnaire à destination des agriculteurs a été envoyé, afin de pouvoir réaliser un diagnostic agricole plus complet et plus précis. Un des enjeux est notamment d'assurer la bonne cohabitation entre les exploitations agricoles, les espaces naturels et les espaces résidentiels à proximité.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- Synthèse du diagnostic.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le diagnostic territorial ainsi que les différentes phases de la procédure PLUi.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- 31 mars 2017 (10h, salle du conseil de Nogent-le-Roi) : Réunion de restitution des ateliers et de hiérarchisation des enjeux

Participants invités : Élus des communes des 4 Vallées, services techniques et secrétaires de mairies
Présentation de la synthèse aboutie à partir des ateliers, et travail de hiérarchisation des enjeux à l'échelle intercommunale, autour de supports cartographiques et visuels.

- 27 avril 2017 (14h, lieu à déterminer) : Réunion de présentation et débat autour des scénarios spatialisés de développement

Participants invités : Élus des communes des 4 Vallées, services techniques et secrétaires de mairies
Présentation des scénarios de développement à l'échelle intercommunale (cartographies), échanges et débats afin de parvenir à un scénario partagé.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Croisilles, Salle communale – Lundi 3 décembre 2018, 19h30
30 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus suite à la présentation :

(1) Une première question porte sur la notion de coworking proposée dans le PADD comme un élément à encourager sur le territoire. Le citoyen s'interroge donc sur les lieux où existent déjà ces espaces de coworking sur le territoire et sur la temporalité à laquelle de nouveaux espaces vont être mis en place.

> Réponse apportée par Mr. Le Maire : un espace de ce type existe déjà à Nogent-le-Roi. Le développement du coworking dépend, sur la commune, de la possibilité de câblage entre autre.
> Réponse apportée par Cittànova : Effectivement, ce qui rend attractif un espace de coworking est bien sa capacité à proposer une connexion internet efficace. On ne peut pas définir une temporalité aujourd'hui mais le PADD définit un objectif et une ligne de conduite à suivre. L'objectif est donc d'encourager ces implantations dans les 10 ans sur le territoire intercommunal.

(2) Une citoyenne a noté que le PADD souhaite favoriser les liaisons avec les communes et pôles voisins du territoire intercommunal. Quelles routes vont être renforcées ?

> Réponse apportée par Cittànova : Le PADD n'a pas une valeur opérationnelle. Ce n'est pas un document qui met en place des secteurs de travaux mais on y définit en effet que les liens doivent être consolidés.

(3) L'une des membres de la mairie de Croisilles demande s'il est possible d'expliquer plus précisément les différentes typologies de communes : communes centre / relais / plateau / jardin.

(4) Un des participants demande comment il est établi que le territoire devra accueillir 1 148 habitants. D'où provient ce chiffre ?

> Réponse apportée par Cittànova : Comme cela a été expliqué, on a défini un nombre de logements à produire d'ici 2030 de 523 logements. On se base ensuite sur les données INSEE et

la moyenne de la taille des ménages. Contrairement au nombre de 523 qui est engageant en tant qu'objectif du PADD, ce chiffre de 1 148 est tout à fait indicatif. C'est une estimation de la population à accueillir mais on ne peut pas savoir avec exactitude le nombre de personnes qui seront présentes dans chaque nouveau logement. Cela reste une estimation.

(5) Il faudrait construire des universités sur le territoire parce que tous nos jeunes partent en dehors pour leurs études.

> Réponse apportée par Cittànova : Le diagnostic sert entre autre à comprendre la dynamique du territoire, à définir les besoins en équipements sur les 10 prochaines années, à anticiper les mouvements démographiques. Les nouveaux équipements répondent à une demande et à des besoins. Le territoire pâti certainement de sa proximité à de grands pôles et notamment de Paris pour les universités. Sur les 10 ans, on doute que la création d'une université soit un besoin aux vues de la réalité du territoire.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Nogent-le-roi, Salle du conseil – Lundi 3 décembre 2018, 19h30
7 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus suite à la présentation :

(1) Les habitants présents se sont questionnés sur le lien que le PLUi peut avoir avec le SCOT en cours.

> Réponse apportée par Cittànova : Le bureau d'étude reste en contact avec l'équipe en charge du SCOT pour assurer la compatibilité du PLUi avec ce document. Pour le moment, beaucoup de thématiques restent floues. Le PLUi étant un peu plus avancé, il doit continuer son chemin en prenant en compte les évolutions du SCoT.

(2) Certaines thématique comme l'économie et le commerce posent question. Certains habitants se demandent s'ils ont été réfléchis et répartis à l'échelle du PLUi et du Scot ? Les habitants craignent que les communes limitrophes comme Auneau absorbent l'ensemble des potentiels économiques.

> Réponse apportée par Cittànova : Le Scot doit en effet traiter ces thématiques. Un travail avec les élus est en cours sur ce sujet, et devra aboutir à une répartition chiffrée (en hectare). Le PLUi prend en compte ces thématiques, pour le moment la thématique commerciale se concentre davantage sur les commerces de proximité que sur de nouvelles zones commerciales. Concernant les zones économiques, seules des extensions de l'existant sont prévues.

(3) Les habitants se questionnent sur l'origine de l'objectif chiffré d'accueil de population. Comment a-t-il été choisi ?

> Réponse apportée par Cittànova : Cet accueil de population choisi par les communes est un scénario plutôt positif qui s'appuie sur les recensements 2003 et 2013 qui enregistraient une légère perte de population. Afin de ne pas reproduire cette diminution en restant cohérent avec les dynamiques passées, les élus ont choisi un taux de variation annuel de 0.62%. Cet objectif sert à justifier les extensions à l'urbanisation n prévue sur la période 2020-2030.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Saint-Laurent-la-Gâtine, Salle communale de la mairie – Mardi 4 décembre 2018, 19h30
22 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus suite à la présentation :

(1) Une première question de l'un des habitants concerne l'échelle du travail qui est réalisé. Quand est-ce qu'on aura, nous habitant, un zoom de la commune afin de pouvoir regarder le zonage.

> Réponse apportée par Cittànova : Actuellement, le zonage est en cours de travail donc on ne peut pas présenter un document en mouvement. Le travail se fait à l'échelle intercommunal mais dès que les plans de zonage sont validés par les élus, ils seront disponibles pour consultation par la population.

(2) Un citoyen s'inquiète des bâtiments existants en zones agricoles et naturelles, construits sans permis. Comment fait-on pour prévenir ces constructions illégales et empêcher la présence du bâti sauvage ?

> Réponse apportée par Cittànova : Dans le cadre du PLUi, il n'y a pas d'outil qui empêche l'illégalité. On définit un zonage et un règlement qui impose des zones constructibles et d'autres qui ne le sont pas. Si des gens tentent d'outrepasser ces règles, cela va au-delà du PLUi. C'est ensuite à la mairie de constater l'infraction et de faire appel au préfet.

(3) Un habitant prend la parole pour souligner le fait que lorsque l'intercommunalité était restreinte au territoire de la CC4V, c'était mieux. Le territoire est plus petit et les élus ont l'habitude de travailler ensemble. C'est plus logique.

(4) Un agriculteur demande qui est le représentant agricole dans les différents acteurs qui travaillent sur l'élaboration du PLUi. Quel agriculteur porte les volontés des agriculteurs ?

> Réponse apportée par Cittànova : Il n'y a pas un agriculteur particulier qui porte ces idées là mais les intérêts de l'agriculture sont défendus par la Chambre d'Agriculture qui est représentée par Mme. Martine RIOU. Les volontés de chaque agriculteur et les intérêts des

terres agricoles sont portés par la Chambre d'Agriculture. Il vous est possible de faire remonter vos demandes et inquiétudes via vos élus ou via ce service.

(5) Comment se déroule la suite de la procédure ?

> Réponse apportée par Cittànova : Comme expliqué, une fois que tous les documents auront été concertés et auront trouvé une cohérence convenant à chaque acteur de la concertation, les élus, ensemble, valideront et arrêteront le projet. Commencera alors l'enquête publique afin d'évaluer le document arrêté. Des modifications seront ensuite apportées au regard des remontées qui émergeront de cette étape. Une fois que tout aura été ajuster, et si tout le monde est d'accord, le document sera approuvé.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Senantes, Salle des fêtes de Dancourt –Mardi 4 décembre 2018, 19h30
Environ 30 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus suite à la présentation :

(1) Les habitants se questionnent quant au lien que le PLUi peut avoir avec le SCoT. Il semble qu'il y ait de nombreuses redites.

Réponse apportée par Cittànova : Le Scot est effectivement actuellement en cours, comme le PLUi. Le Scot est un document stratégique qui est effectué à plus grande échelle. Il fixe des grands principes de développement et notamment de répartition des activités/ logements/ équipements par polarité et à long terme. Le PLUi devra respecter les objectifs fixés par le SCOt, mais reste une traduction plus précise des ambitions du territoire.

(2) Un habitant se demande si la thématique des déplacements, notamment cyclables sont abordés dans le PADD. Cette thématique est importante sur ce territoire où la plupart des habitants se déplacent en voiture.

Réponse apportée par Cittànova : Oui la thématique des déplacements est abordée dans le PADD. Elle constitue une grande partie de l'AXE 1. Cette thématique est abordée sous l'angle des connexions routières et ferrées des communes voisines, le réseau routier interne aux 12 communes et les liaisons douces et pistes cyclables à développer. Cependant cette thématique ne pourra pas se régler entièrement dans le PLUi, qui reste un document réglementaire.

(3) Le document présenté aujourd'hui est élaboré à l'échelle de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées, quelques habitants trouvent étrange qu'il ne soit pas fait à l'échelle de la nouvelle intercommunalité.

Réponse apportée par Cittànova : En effet, le 1er janvier 2017, La CC des Quatre Vallées a fusionné avec une trentaine de communes pour s'inscrire dans la nouvelle CC des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. Cependant le PLUi a débuté à 12, et les élus ont souhaité poursuivre le travail à cette échelle afin de garantir un travail plus minutieux dans un premier temps. Avec la fusion, les communes seront amenées à travailler ensemble et élaborer le prochain document d'urbanisme à grande échelle.

(4) Certains habitants se questionnent quant à la place du commerce dans le PLUi. Cette question ne semble pas abordée dans le PADD.

Réponse apportée par Cittànova : Le commerce est en effet un point important quand on réfléchit au développement économique du territoire. Pour le moment aucune zone commerciale n'est prévue sur le territoire des Quatre Vallées. L'accent est essentiellement mis sur le maintien et le développement du commerce de proximité.

(5) De manière générale des participants souhaitent avoir accès aux documents du PLUi et notamment au PADD.

Réponse apportée par Cittànova : Le PADD n'a pas encore été débattu en conseil communautaire, il ne se présente pas pour le moment sous sa forme définitive. Il pourra être consulté après débat (probablement fin janvier 2019). L'ensemble des documents constituant le PLUi pourront être consultés durant l'enquête publique.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Faverolles, salle des fêtes–Mercredi 5 décembre 2018, 20h00
Environ 35 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus suite à la présentation :

(1) Sur la thématique agricole, certains habitants se questionnent sur le devenir des logements des agriculteurs.

Réponse apportée par Cittànova : Les agriculteurs pourront toujours demander à construire un logement de fonction en zone agricole, cependant la réglementation autorise actuellement la création de logements nouveaux uniquement pour les activités nécessitant une proximité de l'habitation de l'exploitant, c'est le cas notamment pour les éleveurs.

Concernant les habitations existantes, elles seront classées en zone A et pourront bénéficier d'extension et d'annexes mesurées. En l'absence d'activité et de reprise, une habitation d'agriculteur pourra bénéficier d'un changement de destination. Cette procédure demande notamment de passer en CDPENAF.

(2) Certains participants s'interrogent quant à la protection du patrimoine des villes et villages. Il parait nécessaire de préserver certains bâtiments, arbres, détails architecturaux.

Réponse apportée par Cittànova : Un recensement du « petit patrimoine » est en train d'être effectué par les communes. Ces éléments référencés pourront ainsi être classés en temps que prescriptions graphiques et bénéficier de protection. Le PLUi prend également en compte les bâtiments classés et inscrits au titre des monuments historiques. Les protections existantes resteront les mêmes tout travaux et modifications seront soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

(3) Un habitant demande s'il est possible de construire en zone naturelle, ou s'il est possible d'amener les réseaux sur une parcelle classée en zone N.

Il n'est pas possible de construire en zone naturelle, seules les modifications des habitations existantes sont autorisées. Concernant les réseaux, la commune n'est pas obligée de vous les

fournir en secteur Naturel, un raccordement est envisageable mais ne rendra pas pour autant votre parcelle constructible.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Saint-Lucien, Salle communale – Mercredi 5 décembre 2018, 20h00
31 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus en cours et suite à la présentation :

(1) Comment ont été définis les différentes catégories de communes ?
> *Réponse apportée par Cittànova : C'est un travail qui a été établit conjointement avec les élus de chaque commune. Des critères et des objectifs ont été émis et on a retrouvé des réalités communes et des intérêts communs entre certaines communes.*
> *Réponse apportée par Mme. Debray : Saint-Lucien est défini par son aspect paysager et sa nature donc il est clair que l'on a voulu être considérés comme une commune jardin.*

(2) Un habitant s'inquiète de la perte d'identité de la commune au profit d'une identité lissée par des mesures à l'échelle CC4V. Saint-Lucien va perdre sa qualité.
> *Réponse apportée par Cittànova : L'objectif d'un PLUi et de toutes les étapes de concertation est bien d'apporter un projet cohérent à l'échelle globale mais aussi de répondre à des réalités qui sont celles des communes. On travaille chaque jour en étroite collaboration avec les élus des communes qui connaissent bien leur territoire et défendent leur intérêt. Le PLUi n'est pas là pour imposer quoi que ce soit qui ne correspondent pas aux réalités du terrain. De plus, Saint-Lucien est défini comme une commune jardin, c'est son état des lieux, son objectif pour demain et sa réalité à consolider, qu'elle soit incluse dans la CC4V ou pas.*

(3) Quelle taille minimale de parcelle faudra-t-il pour construire ? Nous on a des grandes parcelles.
> *Réponse apportée par Cittànova : Comme je vous l'ai dit, la loi ALLUR est venu annihiler ce principe-là. Il n'y a donc plus de taille minimale imposée mais d'autres règles sont venus en complément pour encadrer les constructions. Rien n'est imposé pour les parcelles déjà bâties. Les constructions existantes et leurs terrains peuvent continuer de vivre bien sûr.*

(4) Un habitant voudrait savoir s'il est possible, en tant que commune jardin, de faire des espaces uniquement de nature. On dit qu'on est commune jardin mais on ne peut pas imposer la nature. Comment ne pas dénaturer l'aspect paysager des espaces bâtis de Saint-Lucien ?

> Réponse apportée par Cittànova : Premièrement, le PADD pose bien des objectifs pour limiter la consommation des terres naturelles et agricoles, tout comme la réglementation. De plus, et en tant que communes jardin, l'accent est mis sur ce paysage rural et son maintien, sur la réalité du paysage. Vous avez également des élus qui travaillent conjointement pour s'assurer que les beaux jardins soient conservés à travers une zone Nx, les plaines ne soient pas dénaturées à travers une zone Ap, etc. Plusieurs outils viennent appuyer cette démarche.

(5) Comment faire respecter les règles dans les bourgs et le patrimoine ?

> Réponse apportée par Cittànova : Le règlement est le principal outil ici. C'est pour cela que l'on a différents types de zone qui viennent encadrer les futurs développements pour essayer de tendre vers un développement homogène et cohérent avec l'existant.

(6) Un citoyen, professeur de BTS, indique que le PADD et la présentation proposée ici, ne parle que peu du facteur humain. On parle de chiffres, de statistiques et de cartes, mais peu de l'humain, de la vie qui s'y développe.

> Réponse apportée par Mme. Debray : Il n'y avait dans la présentation que des exemples mais on parle du social aussi et il y a beaucoup plus de choses dans le PADD. Vous le verrez quand vous y aurez accès, c'est un document très large.

> Réponse apportée par Cittànova : L'élaboration du PLUi, en règle générale, c'est un travail au quotidien avec des élus qui connaissent les cas particuliers. Finalement, dans le travail quotidien, on ne parle que de citoyens, que de rapports communautaire, de voisinage, de noms de citoyens. On parle de la population tous les jours et les principaux interlocuteurs, vos citoyens, sont des membres de ces populations. L'humain est au cœur de chaque sujet, même si la présentation d'un PADD semble plus distante.

(7) Une citoyenne de Senantes indique qu'il est dit que le PLUi est fait en concertation mais c'est faux. Il est débattu sans les citoyens et il n'y a pas assez de concertation. Ce ne sont pas LES élus qui travaillent sur le projet mais DES élus.

> Réponse apportée par Cittànova : La concertation est réelle à chaque étape. Aujourd'hui lors de cette présentation, à travers le registre à votre disposition dans les mairies et via vos élus qui sont à l'écoute et font remonter les volontés et besoins dans les débats. Le PADD, comme le reste ne sera pas approuvé sans vous. L'étape de l'enquête publique est également faite pour ça.

(8) Un citoyen prend la parole pour indiquer qu'au contraire de ce qui ressort jusque là, il est plutôt rassuré à l'écoute de la présentation. Rassuré de voir qu'il y a une concertation suffisante et qu'il y a des élus qui sont écoutés et qui défendent les bonnes causes pour Saint-Lucien. La commune ne risque pas d'évoluer de la mauvaise manière vu l'implication des acteurs communaux et c'est rassurant.

(9) Un citoyen étant déjà intervenus (2) se pose la question de pourquoi on impose le changement du POS qui était très bien.

> Réponse apportée par Cittànova : Les POS seront caducs à la fin de l'année 2019. Ce n'est pas un choix mais un fait. Si un PLUi ou un PLU n'avait pas été entamé, le risque était de tomber au RNU dès janvier 2020, avec des règles qui ne correspondent pas aux réalités spécifiques des communes. Ce n'est donc pas très heureux pour une commune.

(10) Mme. Debray demande à Cittànova si d'autres réunions publiques sont planifiées, ce à quoi est répondu que, pour le moment, rien n'est prévue. Un habitant se demande donc s'il est possible de faire des réunions publiques en interne.

> Réponse apportée par Cittànova : Bien entendu et au contraire, on vous encourage à communiquer tant que vous le voulez.

Est-ce que vous pourrez nous fournir un support de présentation à la fin ?

> Réponse apportée par Cittànova : Ce sont certainement des présentations qui seront faites pour certaines réunions donc on pourra, je pense, vous transmettre des documents pour communiquer.

(11) Un habitant se demande pourquoi ils ne sont pas restés entre eux, à l'échelle de la commune. Pourquoi faire un PLUi ?

> Réponse apportée par Mr. Le Maire : Nous on était bien avec notre PLU mais on a été obligé de l'arrêter pour prendre le PLUi, et pourtant ça coûte de l'argent.

(12) Un habitant d'une autre commune se veut rassurant sur le fait que c'est bien un projet commun et que le PLUi est une bonne chose pour la cohérence globale.

(13) Une habitante s'inquiète toujours après la présentation et considère qu'on ne sait pas comment ce sera demain. Les habitants ne veulent pas de lotissements demain sur leur commune et ça fait peur.

> Réponse apportée par Cittànova : Le projet de PLUi encadre tout ça et il n'est pas prévu de lotissement parce que la concertation et le travail commun cherche à rejoindre cette réalité de terrain. La présentation souligne bien que l'on ne dénature pas les communes mais que c'est le dessein d'un projet politique des communes, le résultat d'une concertation citoyenne. Rien n'est fait de manière anarchique.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Les Pinthières – Lundi 10 décembre 2018, 19h30
10 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus en cours et suite à la présentation :

(1) Un habitant fait mention d'une de ses parcelles actuellement en zone U sur lequel il a obtenu un CU. Est-ce que ce CU sera toujours valable demain ?

> Réponse apportée par Cittànova : Il faut déjà savoir qu'un CU est valable 18 mois seulement et il ne donne pas permis de construire. Il indique simplement qu'au regard de l'état actuel, c'est possible. Demain, quand le PLUi sera en place, de nouvelles règles seront en place, et il faudra redéposer une demande.

(2) Quand vous parlez de l'artificialisation, qu'est-ce que cela signifie ?

> Réponse apportée par Cittànova : On parle ici du fait d'imperméabiliser la terre, c'est-à-dire tout ce qui empêche la pénétration des eaux dans le sol : des constructions, des piscines, abris, terrasses également.

(3) Un habitant fait état de sa parcelle qui se trouve en dent creuse et qui a été retiré de la zone urbaine dans la dernière carte communale. Il s'inquiète de l'avenir et trouve anormal et illégal de retirer des parcelles de la zone U.

> Réponse apportée par Cittànova : Il est important de souligner que pour toutes les demandes particulières et les inquiétudes, des registres sont disponibles en mairie. Toutes les demandes auront des réponses. Aujourd'hui le zonage est en cours d'élaboration donc on ne peut pas en dire plus.

(4) Une habitante remarque qu'on parle de développement durable, mais de quelle manière est-il pris en compte ?

> Réponse apportée par Cittànova : On le prend en considération de différentes manières. Dans le PADD par la volonté de favoriser l'implantation de bornes électriques, par la protection des espaces naturels, par le maintien de cheminement doux, par de la performance énergétique.

(5) Une habitante fait mention de sa parcelle et son exploitation agricole qui s'est vu déplacée en zone A alors qu'autrefois elle était en U. Comment c'est aujourd'hui ? Les plans montrent des bâtiments agricoles en U.

> Réponse apportée par Cittànova : Les bâtiments à vocation agricole se retrouve parfois dans l'enveloppe urbaine mais pas forcément dans la zone urbaine. Cela dépend de son utilisation actuelle, de ses projets, etc. Aujourd'hui, le zonage est en cours d'élaboration donc je ne peux pas vous informer sur votre parcelle mais il faut savoir que la concertation prend en compte tous les avis donc ceux de la Chambre d'Agriculture.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **15 Mars 2019, 14h00 :** Réunion PPA ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Lormaye, salle des fêtes–Lundi 10 décembre 2018, 19h30
8 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

(1) De manière générale les habitants soulèvent la nécessité de travailler à l'échelle intercommunale notamment sur des thématiques transversales comme les transports et déplacements. Il semble que les communes travaillent individuellement sur la question du zonage, il serait plus intéressant de créer davantage de passerelles.

Réponse apportée par Cittànova : En effet le PLUi est un document « intercommunal », le projet doit s'articuler à l'échelle territoriale en faisant fi des limites communales. Le PADD a donc été réfléchi à cette échelle en faisant notamment travailler les élus en atelier sur des thématiques diverses. Concernant le zonage, le tracé de celui-ci doit également découler d'une logique territoriale, mais les élus qui connaissent bien les enjeux de leur commune préfèrent travailler à l'échelle communale dans un premier temps.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Lormaye, salle des fêtes–Lundi 10 décembre 2018, 19h30
8 participants

- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Coulombs, Salle des fêtes – Mardi 11 décembre 2018, 20h00
28 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus en cours et suite à la présentation :

(1) Une habitante se questionne vis-à-vis de la réunion parce que Coulombs n'a pas été spécifiquement abordé dans la présentation. Elle se dit déçue et ne trouve pas l'intérêt de la réunion.

> Réponse apportée par Cittànova : La présentation de ce soir avait pour thématique bien spécifié la présentation du PADD donc nous ne sommes pas à l'échelle communale ou à l'échelle de la parcelle, mais bien sur un projet général et les grandes lignes qui ont été définies pour le territoire intercommunal.

(2) Quand est-ce que le PLUi sera fini ?

> Réponse apportée par Cittànova : On parle et on espère un arrêt du document au printemps, ce qui suggère, dans le meilleur des scénarios, une approbation à la fin de l'année 2019 et donc une mise en vigueur 2020.

(3) Est-ce que vous parlez des transports parce que c'est une vraie problématique le déplacement sur le territoire.

> Réponse apportée par Cittànova : Effectivement, les déplacements de toutes sortes sont abordés, dans l'axe 1 du PADD notamment. On y fixe les objectifs pour répondre aux problématiques constatés et pour renforcer ce qui existe déjà. Ça passe donc par la question des liaisons douces mais ça passe aussi par le renforcement du maillage viaire existant.

(4) Concernant le règlement, le territoire est concerné par des périmètres de protection et donc par des règles très contraignantes provenant de l'ABF. Est-ce que ça va évoluer ?

> Réponse apportée par Cittànova : Ça pourrait évoluer mais ce n'est pas le PLUi qui viendra changer les choses. Le règlement se veut adapté à tout le territoire mais l'aval de l'ABF sur les secteurs indiqué reste en vigueur et surplombe le règlement du PLUi.

(5) Monsieur le Maire intervient afin de rappeler que des registres sont disponibles en mairie actuellement et le resteront tout au long de la procédure. Il invite tout le monde à y déposer ses doléances et réclamations afin que l'avancée du document se fasse en toute connaissance des volontés et inquiétudes multiples.

(6) Un habitant souligne le fait que la loi ALLUR a supprimé la taille minimale des parcelles pour pouvoir construire. Mais il reste qu'il est impossible de construire sur une parcelle de 1500 m^2 dans certaines zones.

> Réponse apportée par Cittànova : Dans vos documents actuels, les anciennes règles accompagnent encore le règlement, tout comme vous allez retrouver une ligne précisant le COS alors qu'aujourd'hui il a disparu. C'est donc bien l'intérêt de réactualiser les règlements et les documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouveaux besoins des communes et inclure les règlementations qui évoluent. Demain, lorsque le PLUi sera en vigueur, la taille minimale de parcelle pour construire aura disparu.

(7) Est-ce que vous prenez en compte la déviation dans le travail ?

> Réponse apportée par Cittànova : Oui bien sûr et à toutes les étapes. On le considère dans les objectifs de déplacement mais aussi dans le zonage à travers des prescriptions comme le tracé indicatif de voirie qui considère d'ors et déjà le projet et les impacts.

(8) Quelle date butoir vous vous êtes fixé pour la fin du PLUi ?

> Réponse apportée par Cittànova : La date butoir est prévue pour ne pas attendre la caducité des POS, soit à la fin décembre 2019. L'objectif est d'approuvé le PLUi au plus tard le 31 décembre 2019 pour une mise en vigueur début 2020.

(9) L'un des habitants s'inquiète parce qu'il trouve que l'enquête publique semble un peu tard, et qu'ils manqueront de temps pour prendre connaissance des documents ou pour s'exprimer.

> Réponse apportée par Cittànova : Il faut savoir, comme l'a dit Mr. Le Maire, que l'enquête publique sera réalisée pendant plusieurs semaines mais vous avez également d'ors et déjà des registres pour vous exprimer. N'hésitez pas à vous rapprocher de vos élus qui sont actuellement dans une phase de travail et qui sont à l'écoute des demandes dans ce travail de concertation.

(10) Est-ce que ce sera toujours la Mairie qui émettra les permis ?

> Réponse apportée par Cittànova : Ce n'est pas la mairie mais l'ATD qui instruit les dossiers pour les Quatre Vallées et, pour l'instant, ce sera toujours le cas avec le PLUi.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Coulombs, Salle des fêtes – Mardi 11 décembre 2018, 20h00
28 participants

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **15 Mars 2019, 14h00 :** Réunion PPA ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Néron, salle des fêtes–Mardi 11 décembre 2018, 20h30
Environ 20 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

(1) De manière générale, les habitants se pose des questions sur le planning du PLUi et notamment le *moment où ils pourront consulter le zonage.*

Réponse apportée par Cittànova : Nous entamons tout juste la phase de zonage et règlement avec les élus. La plupart des projets sont maintenant bien avancés mais la validation du PLUi ne dépend pas seulement des élus, il doit également être validé par les services de l'Etat. Il est difficile de montrer un document en cours de réflexion aux citoyens. Celui-ci sera visible lors de l'enquête publique après l'arrêt du document. A cette étape, les élus se seront mis d'accord sur le projet de territoire. L'ensemble des documents composants le PLUi seront ainsi visibles, les habitants sont notamment conviés à faire leurs remarques auprès du commissaire enquêteur.

(2) Concernant la règlementation, il est expliqué que les cœurs de bourg historiques devront garder une unité architecturale et paysagère. Un habitant se pose la question de la place des nouvelles formes architecturales, maisons à énergie positive notamment.

Réponse apportée par Cittànova : En effet, ces nouvelles formes doivent être prises en compte dans la nouvelle réglementation. Pour le moment le règlement est en cours de rédaction, les élus n'ont pas émis le souhait d'une architecture unique mais plutôt d'une ambition d'harmonie architecturale. Si les maisons à toit plat et panneaux solaires sont acceptés en secteur historique ils devront respecter quelques règles d'intégration. De manière générale la réglementation nationale se dirige vers une ouverture plus importante aux maisons à énergie positive.

(3) Quelques habitants se demandent s'ils pourront rencontrer le commissaire enquêteur pour lui faire part de leurs remarques.

Réponse apportée par Cittànova : Cela dépend des commissaires enquêteurs. Certains se chargeront de collecter les remarques écrites, d'autres organiseront des permanences en commune. Il n'y aura probablement pas de rendez-vous individuels. Le mieux reste de rédiger vos remarques par écrit.

(4) Certains participants se demandent si comme dans le POS actuel, le PLUi interdira les haies de thuyas. Également, si l'objectif est de préserver le caractère paysager des communes, est-ce que certaines haies ou jardins en zone UB seront protéger ?

Réponse apportée par Cittànova : Oui, la règlementation permet d'interdire certaines essences, mais en général nous ne conseillons pas d'aller aussi loin dans les restrictions. D'une part parce qu'il est difficile de faire respecter ces règles, d'autres part parce qu'il y a de nombreuses autres essences invasives ou dites « disgracieuses », interdire le thuya parait donc arbitraire.

En ce qui concerne les haies et jardins à préserver, le travail de recensement est en cours avec les communes. En général les jardins à préserver sont classés en zone naturelle jardin (Nj).

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Bréchamps, Salle communale – Mercredi 12 décembre 2018, 19h30
12 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus en cours et suite à la présentation :

(1) Un habitant se demande si on encadre l'implantation des éoliennes ?
> Réponse apportée par Cittànova : Le règlement est en cours donc pour le moment rien n'est fixé. Il faut savoir qu'aujourd'hui, on a tendance à encourager le développement de modes de production d'énergie renouvelables mais pas sans prendre en compte l'insertion dans l'environnement existant. Le PADD encourage la mise en place d'éléments liés au développement durable mais rien n'est encore figé concernant le cas spécifique des éoliennes.
> Réponse apportée par Mr. Le Maire : Pour Bréchamps, nous ne sommes pas favorables à voir apparaître des éoliennes sur notre territoire.

(2) Un des habitants signale que l'on ne parle pas de l'intercommunalité des Portes Euréliennes dans la présentation. Pourquoi ?
> Réponse apportée par Mr. Le Maire : On parle à l'échelle du PLUi qui couvre le territoire de l'ancienne communauté de communes des Quatre Vallées. Aujourd'hui on travaille à cette échelle et l'intercommunalité est composée de plusieurs territoires comme celui-ci. Il n'y a donc pas, aujourd'hui, de PLUi à l'échelle général mais bien plusieurs sur le territoire des Portes Euréliennes.

(3) Un habitant s'inquiète de l'une de ses parcelles qui se trouve en dent creuse dans le document en vigueur. Qu'en sera-t-il demain ?
> Réponse apportée par Cittànova : Le zonage, encore une fois, est en cours de construction donc je ne peux rien assurer aujourd'hui. Il reste que si on parle d'une parcelle qui était en dent creuse hier, donc au sein de l'agglomération bâtie, il y a de grandes chances que ce soit toujours le cas demain.

(4) Un habitant, au regard de ce qui a été mentionné concernant les règles architecturales qui pourraient encadrer les zones demain, souligne qu'il faudrait laisser libre cours aux choix des gens sur l'architecture. Pourquoi imposer ?

> Réponse apportée par Cittànova : On peut le faire si tel est le choix commun. L'idée c'est que pour écrire le règlement, on part de ce qui existe déjà dans les documents en vigueur et on affine ensuite avec les élus pour ajuster selon les choix d'aujourd'hui. Soit encadrer davantage parce que l'on veut une homogénéité particulière pour préserver un caractère, soit on est plus permissif parce qu'on veut cette originalité. C'est un travail en cours de définition des dynamiques attendues.

(5) Une habitante du quartier Ruffin fait mention de son espace où les terrains sont plus grands, l'environnement est plus paysager. Est-ce que l'on peut protéger ce caractère là pour éviter les divisions parcellaires, la densification irraisonnée et préserver la qualité de l'environnement ?

> Réponse apportée par Cittànova : On parle ici d'un secteur bien particulier qui sera accompagné par une règlementation qui lui sera propre de par sa situation spécifique. En effet, tel que le règlement actuel le prévoit, ce secteur devrait être appeler à conserver son état actuel, sans accueillir de nouvelles constructions si ce n'est sur les quelques parcelles vides restantes à combler. On peut demander à ce que soit conservés les arbres de haut jet par exemple, imposer du verdissement et surtout encadrer pour qu'aucune densification n'y soit faite.

(6) Un habitant demande à ce que soit précisé la notion de zone AU pour savoir si elle est constructible ou non.

> Réponse apportée par Cittànova : Toute la démarche est réexpliquée à l'habitant, depuis la définition des zones AU jusqu'au nombre de logements à y définir à travers les OAP.

(7) Un citoyen s'interroge à savoir si la définition de l'enveloppe bâti et la règle des 25 mètres s'effectue à partir des bâtiments ou bien à partir de la clôture qui encadre les terrains.

> Réponse apportée par Cittànova : La méthodologie nous permet de faire une zone tampon de 25m à compter du centre du bâtiment. Les clôtures et limites de parcelles ne sont en aucun cas inclut dans cette approche.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Bréchamps, Salle communale – Mercredi 12 décembre 2018, 19h30
12 participants

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **15 Mars 2019, 14h00 :** Réunion PPA ;
- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Chaudon, salle des associations–Mercredi 12 décembre 2018, 19h
Environ 15 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent le PADD au travers d'une présentation illustrée des grandes thématiques.

Un point spécifique et très succinct a été abordé en fin de présentation afin d'expliquer la méthodologie de définition de la zone U et d'élaboration du règlement qui est appliquée dans le travail en cours.

Suite à chaque présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

(1) Suite à la présentation, quelques participants souhaiteraient en savoir un peu plus sur la méthode de tracé de la zone urbaine. Il est demandé si les habitants pourront consulter le document de justification qu'aura rédigé le bureau d'étude.

Réponse apportée par Cittànova : La justification du projet de territoire s'effectue tout au long de l'élaboration du PLUi. Le diagnostic, le PADD, le zonage et règlement sont indissociables. Les projets découlent de l'analyse territoriale et des ambitions politiques.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi CC4V_Présentation Réunions Publiques_2018.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion. Il illustre de manière synthétique le PADD et sa traduction réglementaire, les différentes phases de la procédure PLUi, ainsi que le tracé de la zone U et son règlement en cours d'élaboration.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **16 et 17 Janvier 2019 :** Rencontres individuelles des communes au cours de permanences sur site afin de finaliser le zonage et les OAP et de présenter et proposer un règlement ;
- **18 Janvier 2019 :** Comité de Pilotage concernant principalement le règlement. Sera également défini la thématique du prochain atelier participatif, et sera abordé les retours suite aux réunions publiques du mois de décembre ;
- **6 Février 2019, entre 14h00 et 17h00 :** Atelier participatif sous la forme d'une balade urbaine et tourné vers la thématique définie lors du COPIL du 18 janvier ;
- **5 Mars 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage final sur le zonage et le règlement ;
- **Mars 2019 ? :** Réunion PPA à prévoir ;

COMPTE-RENDU - Réunion publique concernant le PADD
Chaudon, salle des associations–Mercredi 12 décembre 2018, 19h
Environ 15 participants

- **9 Avril 2019, 14h00 :** Comité de Pilotage.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

COMPTE-RENDU - Réunion publique de Pré-Arrêt
Nogent-le-Roi, Salle des fêtes – Mercredi 12 juin 2019, 19h30
66 participants

1. OBJET DE LA RÉUNION

Cette réunion avait pour objectif de présenter à l'ensemble des habitants des Quatre Vallées, la démarche du PLUi en cours, accompagnée d'une synthèse et des grands axes qui définissent son élaboration, depuis le diagnostic et le PADD, jusqu'à la traduction réglementaire et la méthodologie ayant menée au zonage projeté.

En fin de présentation sont abordés les règlements de chaque commune avec des focus sur le projet qui les accompagne et sur les lignes directrices et intercommunales qu'elles retranscrivent.

Ce temps de présentation était l'occasion également de présenter les prochaines étapes de concertation que la phase d'arrêt déclenche, en soulignant le rôle du commissaire enquêteur notamment et l'importance des registres déposés en mairie depuis le début de la procédure.

Suite à la présentation, un temps d'échange avec les participants était organisé afin de prendre en compte leurs remarques et leurs attentes pour la suite de la procédure.

2. ÉCHANGES

Les réunions se sont appuyées sur un support de présentation, annexé au présent document. Voici la transcription des échanges qui se sont tenus suite à la présentation :

(1) Un administré souhaite connaitre à quel moment les registres seront pris en considération, étant donné qu'il a été souligné que le document devrait être arrêté le 27 juin prochain. Est-ce que ce qui a été écrit aujourd'hui a déjà été consulté ?

> Réponse apportée par Cittànova : Aujourd'hui, il y a eu peu de remarques dans les registres donc les élus communaux ont pris connaissance de ce qui apparait 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.

(2) Un habitant s'interroge sur la prise en compte du PPRI dans l'élaboration des documents. Est-ce que cela a été fait ? Est-ce que les terrains constructibles du PPRI le sont toujours ?

> Réponse apportée par Cittànova : Effectivement, mais il n'apparait pas sur les plans de zonage puisque ce sont des règles qui surplombent le PLUi. Vous retrouverez, en annexe, les plans du PPRI ainsi que le règlement associé existant. Nous soulignons, dans les plans du PLUi, le périmètre concerné par le PPRI mais nous renvoyons vers celui-ci. Finalement, dans l'élaboration du PLUi, nous avons consulté le PPRI en tout temps pour laisser les zones naturelles nécessaires et pour souligner l'inconstructibilité lorsqu'une zone rouge était apparente. De plus, le PPRI ne donne pas de droit à construire mais les terrains inclus dans l'enveloppe urbaine et qui ne sont pas impactés par le PPRI reste bien sûr constructible. De même, les parcelles en zones rouges conservent cette restriction de constructibilité.

(3) La représentante d'une association de défense de l'environnement à Faverolles prend la parole pour souligner que l'environnement est souvent trop peu pris en compte. Le PLUi n'est pas qu'un régisseur des droits à construire mais il devrait prendre en compte l'environnement plutôt que d'avoir des impacts sur les terres naturelles. On ne considère pas ce qui est présent et on ne s'intéresse pas à la biodiversité.

> Réponse apportée par Cittànova : Premièrement, il faut savoir que l'objectif national est la préservation des terres donc c'est le principal moteur de ces documents stratégiques. Ensuite, il faut noter que le PLUi doit se rendre compatible avec toute une série de documents qui traite de la question environnementale et biologique, que ce soit le SDAGE, le SRCE, le SCoT, etc. On réalise une étude d'incidence et on recueillera l'avis de l'autorité environnementale puisqu'on considère, dans le dessin du projet, les ZNIEFF et Natura 2000, les cours d'eau, leur qualité et leur préservation d'un point de vue réglementaire. Toute une série de mesures, dès le PADD, visent à considérer l'environnement et les corridors écologiques dans la gestion de nos communes demain. Pour ce qui est des zones humides, une étude a été menée pour s'assurer de la présence de ces milieux importants et, s'il y a lieu, la manière de les éviter ou compenser notre impact.

> Réponse apportée par Mr. Mallet : Pour rappel, la zone naturelle sensible qui a été définit dans le fond de vallée de Nogent-le-Roi est là pour cadrer ce type de milieux sensible et d'intérêt floristique et faunistique, symbole d'un paysage à préserver.

(4) Il y a des plans d'alignement communaux et départementaux sur le territoire. Est-ce que vous avez abordé la question ?

> Réponse apportée par Cittànova : Effectivement, ces plans d'alignement ont fait l'objet de discussions spécifiques. Pour les plans communaux, les communes ont fait des délibérations en conseil communal pour les supprimer lorsqu'elles le souhaitaient. Pour ce qui est des plans départementaux, le Conseil départemental a émis un avis sur les alignements qu'il autorise à mettre en sommeil et ceux qu'il souhaite conserver. Les communes souhaitant modifier les leurs ont donc délibéré pour suivre l'avis du département ou non.

(5) Est-ce que le PLUi va avoir un impact sur les permis d'aménager à Nogent-le-Roi qui sont déjà validé, comme celui à côté du Intermarché ?

> Réponse apportée par Cittànova : Si les PA sont validés, ils sont d'ores et déjà intégrés comme faisant partis du projet et donc en zone urbaine. Le seul impact du PLUi sur ces secteurs résident dans le fait que les futures constructions devront respecter le nouveau règlement de la zone UC qui l'encadre

(6) Est-ce que le PLUi va encadrer les problèmes de nuisances à proximité des voies de circulation et quelles mesures ont été prises ?

> Réponse apportée par Cittànova : Dans le PADD, certains objectifs poursuivent justement la réduction de ces nuisances, notamment en centre-ville, et souligne la nécessité de finaliser la déviation de Nogent-le-Roi qui sera bénéfique pour apaiser la circulation. Ensuite, d'un point de vue réglementaire, là où les élus ont connaissance de nuisances plus marquées, les zones ont souvent été définies afin de permettre aux futures constructions de s'implanter légèrement en retrait de la voirie et ainsi s'adapter une zone tampon des espaces de circulation.

(7) Une habitante souhaiterait que l'on réexplique la question des 25m et de la définition de l'enveloppe urbaine et pourquoi certaines parcelles se trouvent partiellement en Nj.

> Réponse apportée par Cittànova : Nous avons fait mention plusieurs fois au cours de la présentation de la méthodologie de ces 25 mètres et du pourquoi nous considérons des bâtiments inclut ou non. Les zones Nj sont en dehors de ces espaces éligibles mais représentent les jardins des habitations. Il faut savoir que les garages ou piscines ne sont pas considérer comme des structures d'appui pour ces enveloppes.

(8) Il y a un STECAL au niveau des Clefs de Milton. Cela veut dire que l'on veut et on peut déroger au PPRI ?

> Réponse apportée par Cittànova : Sur ce secteur, il n'y a pas de nouvelles constructions imperméabilisantes de prévu mais principalement de la réhabilitation de l'existant et l'aménagement perméables pour les chevaux. On retrouve aussi des changements de destination sous réserve de ne pas aggraver la situation environnementale. Le PPRI vient, quoiqu'il en soit, chapeauter ce secteur et encadrer son évolution. Dans le cadre du PLUi, nous mettons toutes les mesures possibles pour limiter l'impact sur l'environnement, éviter les zones problématiques, obliger l'implantation de structures démontables, etc.

(9) Est-ce qu'il existe des concertations entre différents territoires de PLUi ? Est-ce possible ?

> Réponse apportée par Cittànova : Il peut y avoir une volonté de connexion entre les territoires mais il n'y a pas de concertation commune.

> Réponse apportée par Mr. Bilien et Mr. Mallet : Sur le territoire des Portes Euréliennes d'Île-de-France, seul le PLUi de Val Drouette est approuvé.

3. FICHIERS ANNEXÉS

- PLUi Quatre Vallées_Réunion Publique Arrêt_2019.06.12.pdf : Support visuel utilisé pour la réunion.

4. SUITE DE LA DÉMARCHE

Les prochaines échéances sont les suivantes :

- **27 juin 2019 :** Arrêt du PLUi en Conseil Communautaire.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.