

Département d'Eure-et-Loir

Enquête publique préalable
au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Ymeray présenté par
la Communauté de Communes des
Portes Euréliennes d'Île-de-France

RAPPORT



commissaire enquêteur : Frédéric Ibled

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans
- archives

Je soussigné, Frédéric Ibled, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans par la décision n° E18000209/45 en date du 7 janvier 2019 pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la demande présentée par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (Eure-et-Loir) qui portera sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ymeray,

déclare avoir procédé à la dite enquête.

Selon les prescriptions de l'article 5 de l'arrêté en date du 15 février 2019 de Monsieur le Président de Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (Eure-et-Loir), j'ai l'honneur de lui transmettre le dossier complet et les documents accompagnés :

- de mon rapport ;
- de mes conclusions motivées sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Ymeray ;
- des annexes ;
- du registre d'enquête coté et paraphé, clos par mes soins à la fin de l'enquête ;
- des copies des documents paraphés attestant de la bonne exécution des mesures d'information et de publicité.

Digny, le 11 mai 2019



Le commissaire enquêteur

Frédéric Ibled

Rapport du commissaire enquêteur

Sommaire

1	GENERALITES.....	5
1.1	Préambule.....	5
1.1.1	La commune d'Ymeray.....	5
1.1.2	Le Règlement National d'Urbanisme.....	5
1.1.3	Le Plan Local d'Urbanisme.....	6
1.1.4	Identité du Demandeur.....	7
1.1.5	Le Conseil Municipal.....	7
1.1.6	L'agence Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage.....	7
1.2	Objet de l'enquête.....	7
1.3	Cadre juridique.....	8
1.4	Nature et caractéristiques du projet.....	8
1.4.1	Le Plan Local d'Urbanisme.....	9
1.4.2	Plan de zonage d'assainissement et le schéma directeur des eaux pluviales.....	11
1.5	Composition du dossier soumis à l'enquête.....	11
1.5.1	Le dossier présenté est établi par.....	11
1.5.2	Le dossier est constitué des pièces suivantes :.....	11
1.5.3	Avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées.....	12
1.5.4	Informations supplémentaires présentes dans le dossier.....	13
2	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	13
2.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	13
2.2	Modalités de l'enquête.....	14
2.3	Concertation préalable.....	16
2.3.1	Objet de la concertation.....	16
2.3.2	Bilan de la concertation.....	16
2.4	Information effective du public.....	17
2.5	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	18
2.6	Climat et déroulement de l'enquête.....	18
2.7	Le projet de PADD.....	19
2.8	Évaluation environnementale.....	20
2.9	Clôture de l'enquête.....	20
2.10	Relation comptable des observations.....	20
2.11	Communication des observations au responsable du projet.....	21
2.12	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	21
3	OBSERVATIONS RECUEILLIES et ANALYSE.....	21
3.1	Avis des Personnes Publiques Associées.....	22
3.1.1	Avis de l'État.....	22
3.1.2	La Direction Départementale des Territoire d'Eure-et-Loir.....	27
3.1.3	La Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	27

3.1.4 La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	27
3.1.5 La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir.....	27
3.1.6 La Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir.....	29
3.1.7 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	29
3.1.8 Le Centre Régional de la Propriété Forestière.....	29
3.1.9 La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.....	29
3.1.10 Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir.....	30
3.1.11 Le Conseil Régional du Centre-Val de Loire.....	32
3.1.12 Les autres PPA et PPC consultées.....	32
3.2 Hors des permanences.....	33
3.3 Observations verbales.....	34
3.3.1 Permanence du lundi 18 mars 2019.....	34
3.3.2 Permanence du samedi 6 avril 2019.....	36
3.3.3 Permanence du jeudi 18 avril 2019.....	36
3.4 Observations consignées sur le registre.....	36
3.4.1 Lors des permanences du commissaire enquêteur.....	36
3.4.2 Courriers et courriels annexés au registre.....	44
3.5 Questions du commissaire enquêteur.....	46
3.6 Avis de la commune.....	47
3.7 Bilan des réponses apportées aux observations du public et des personnes publiques associées.....	48
3.7.1 En ce qui concerne les avis des personnes publiques associées.....	48
3.7.2 Pour ce qui est des réponses aux observations du public.....	48
4 Conclusions.....	49

1 GENERALITES

1.1 Préambule

1.1.1 La commune d'Ymeray

Ymeray est un petit village français, situé dans le département d'Eure-et-Loir et la région du Centre-Val de Loire.

Ymeray est située juste au sud de Gallardon, en amont de la rivière la Voise. Elle se situe également à dix sept kilomètres de Chartres et de Rambouillet, et à une dizaine de kilomètres d'Épernon.

Situé à 120 mètres d'altitude, les rivières La Voise, La Remarde, La Morte sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune d'Ymeray.

La commune d'Ymeray fait partie de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Elle est concernée par le Cchéma de Cohérence Territoriale du Canton de Maintenon approuvé le 10 mars 2015 ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015.

Ymeray comptait 606 habitants au recensement de 2009 et a très peu crue jusqu'en 2014 puisqu'elle atteint 625 habitants soit 22 habitants supplémentaires en 5 ans.

Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 259 en 2007. Ces logements se composent de 220 résidences principales, 30 résidences secondaires ou occasionnels ainsi que 9 logements vacants.

La commune d'Ymeray fait partie de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Elle est concernée par le schéma de cohérence territoriale du Canton de Maintenon approuvé le 10 mars 2015 ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015.

La commune est proche du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse.

1.1.2 Le Règlement National d'Urbanisme

« La loi Alur prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme. »

« Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune mais également un avis conforme du préfet

sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1er janvier 2016. »

Le POS de la commune a été approuvé le 19 mai 2000,

La révision du POS et de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrite le 21 mai 2015.

La prescription du PLU étant avant le 31 décembre 2015, l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme, qui codifie l'article 135 de la loi ALUR, prévoit qu'une procédure de révision du POS engagée avant le 31 décembre 2015, peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur au lendemain de la publication de la loi ALUR, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la cette loi, soit avant le 27 mars 2017.

Si celle-ci n'intervient pas avant le 27 mars 2017, le POS devient caduc et le RNU s'applique.

A la date de la présente enquête, la commune d'Ymeray ne dispose d'aucun document d'urbanisme ; elle relève alors du Règlement National d'Urbanisme et de la règle de la constructibilité limitée définie par le code de l'urbanisme pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

1.1.3 Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est un document d'urbanisme et de planification. Il définit les orientations d'urbanisme de la commune et exprime le projet urbain de la commune.

Il assure également la traduction juridique du projet de développement de la commune, réglementant les droits à construire sur le territoire communal.

Le PLU délimite des zones, urbaines et naturelles, à l'intérieur desquelles sont définies, en fonction des situations locales, les règles applicables relatives à l'implantation, à la nature et à la destination des sols. Il peut, en outre, comporter des dispositions relatives, notamment, à l'aspect extérieur des constructions, aux emplacements à réserver, au COS.

Ce document est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Les principes et les règles qu'il contient sont donc spécifiques à celle-ci.

Les communes dotées d'un PLU prennent automatiquement la compétence en matière d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par le Maire au nom de la commune suivant les prescriptions du PLU.

Le PLU est composé de 5 pièces principales :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durable ;
- Un plan de zonage ;

- Un règlement ;
- Des annexes (annexes sanitaires, plan de servitudes et plan des contraintes ...)

1.1.4 Identité du Demandeur

Le maître d'ouvrage est :

la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (28)

6, place Aristide Briand , 28230 Epernon

Monsieur Stéphane Lemoine en est le Président.

1.1.5 Le Conseil Municipal

Le conseil municipal, par sa délibération du 21 mai 2015 décide :

- de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- de retenir l'agence « Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage » pour l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme ;
- autorise le maire à mettre tout en œuvre pour faire préparer un projet de carte communale et à prendre toutes les mesures en vue de son adoption.

1.1.6 L'agence Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage

Le cabinet « Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage » a été retenu pour l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme.

Le bureau d'études « Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage », localisé à Chartres 28000, 2 rue des côtes, regroupe des compétences dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement et du paysage.

1.2 Objet de l'enquête

Une enquête publique a pour objectif d'assurer l'information et la participation du public, le recueil des observations du public, la prise en compte des intérêts des tiers, l'examen des remarques et suggestions du public par le commissaire enquêteur avant que celui-ci n'émette un avis sur le dossier et formule ses conclusions motivées.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune d'Ymeray a été approuvé le 19 mai 2000.

La commune d'Ymeray a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme le 21 mai 2015 pour les raisons suivantes :

- la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi n°2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II » ;

- se conformer au SCOT et de suivre les recommandations du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- s'inscrire dans le cadre du PPRI ayant fait l'objet d'un avis favorable.

1.3 Cadre juridique

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- La décision de désignation n° E18000209/45 en date du 7 janvier 2019 de Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme présenté par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, et désignant M. Frédéric Ibled en qualité de commissaire enquêteur ;
- L'arrêté de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France en date du 15 février 2019 par lequel Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a prescrit l'enquête publique du lundi 18 mars 2019 au jeudi 18 avril 2019 inclus (heure de clôture 12h00), soit 32 jours consécutifs ;
- Le code de l'environnement et notamment par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;
- Le code de l'urbanisme et notamment par les articles L.151-1 à L.153-60, R.151-1 à R.153-22, L151-2 et R.132-1 à R.132-17 en ce qui concerne les dispositions communes applicables aux différents documents d'urbanisme ;
- La délibération du 21 mai 2015 du Conseil municipal d'Ymeray décidant de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de retenir le bureau d'étude « Gilson & Associés » pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'autoriser le Maire à mettre tout en œuvre pour faire préparer un projet de Plan Local d'Urbanisme et à prendre toutes les mesures en vue de son adoption ;
- La délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France du 22 novembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Globalement, les objectifs municipaux pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur une volonté de développement modéré démographiquement et respectueux de l'environnement.

L'objectif du projet communal est d'atteindre un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,75% sur les dix prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 50 habitants pour passer de 625 à environ 680 habitants. Rappelons

qu'aujourd'hui la population est en constante augmentation (+1,3%) alimentée par les soldes apparent et naturel.

Cette objectif doit permettre de générer une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et pour maintenir l'école.

La croissance démographique d'environ 50 personnes en 10 ans nécessitera la réalisation de 20 logements en comptant 2,4 personnes par ménage.

1.4.1 Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune d'Ymeray a été approuvé le 19 mai 2000. La municipalité souhaite doter la commune d'un outil adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement du territoire. Il s'agit d'inscrire l'évolution du territoire dans une démarche de développement durable prenant en compte les dispositions de la loi n°2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II ».

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

- la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
- la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
- la diversité des fonctions urbaines ;
- l'équilibre entre emploi et habitat ;
- la mixité dans l'habitat ;
- la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
- la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
- une utilisation économe des espaces ;
- l'équilibre entre renouvellement et développement urbains et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage.

Développement de l'habitat

Ymeray a connu un faible renouvellement de sa population ces dernières années. Cela est principalement dû à un rythme de construction quelque peu ralenti entre 2009 et 2014 répondant à peine au point mort démographique. Si l'on considère que la taille devrait

décroître (de 2,61 à 2,43) d'ici quelques années (de part le phénomène de décohabitation corrélé à la tendance nationale du desserrement des ménages) il faudra à Ymeray pour conserver la même population construire une vingtaine de logements en 10 ans.

L'augmentation de population voulue par la commune d'environ 50 personnes en 10 ans nécessitera la réalisation de 20 logements en comptant 2,4 personnes par ménage.

L'agriculture

L'activité agricole d'Ymeray reste relativement constante depuis les années 90.

Aujourd'hui, on ne compte plus que deux sites d'exploitations sur la commune. Ces exploitations céréalières ont un avenir assuré : l'une est gérée par un jeune exploitant et l'autre sera reprise par un successeur.

Afin d'assurer leur pérennité, il sera important de limiter les contraintes liées à leur présence dans le tissu bâti de la commune. Il s'agira aussi de préserver des accès et de faciliter les circulations d'engins agricoles.

Les espaces naturels

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2003 et 2013 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de 1,4 ha pour la construction de maisons d'habitation.

Le territoire communal est traversé par une partie de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 «Vallée de la Voise et de l'Aunay». Cette zone a été inscrit en zone naturelle, ce qui correspond au secteur le plus protecteur du PLU.

Les zones d'activités économiques

En 2014 la grande majorité des emplois était dans le secteur industriel. Depuis lors, la situation a beaucoup changé puisque la seule usine de la commune (l'entreprise Kirchoff) a fermé ses portes en 2015. Les bâtiments vides sont une opportunité d'immobilier d'entreprise que le PLU doit pouvoir mettre en valeur.

Le PLU arrive au bon moment pour prendre en compte une évolution importante en matière d'activité économique. Il est important de pouvoir mobiliser les entrepôts de l'ancienne usine pour accueillir de nouvelles activités, et ainsi enrayer la perte de l'emploi à l'échelle communale et intercommunale.

Le tourisme

La commune dispose par sa situation et la qualité de son site d'attraits pour le tourisme. Pour valoriser ce potentiel il faut préserver les liaisons douces existantes, développer celles autour du circuit Charles Péguy et des pèlerinages vers Chartres, prévoir une liaison douce sur l'ancienne voie de chemin de fer entre Bailleau-Armenonville et Le Gué-de-Longroi, donner plus de possibilités de promenade le long des rus et rivières, permettre la découverte

des sources, rendre possible le développement de l'hébergement de tourisme, voire des activités d'hôtellerie et de restauration.

1.4.2 Plan de zonage d'assainissement et le schéma directeur des eaux pluviales

Le projet s'appuiera sur les emplacements réservés pour :

- l'extension de la station d'épuration permettant de répondre aux évolutions démographiques prévues ;
- la réalisation d'un ouvrage permettant de gérer efficacement les eaux pluviales.

1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête

1.5.1 Le dossier présenté est établi par

Le bureau «Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage» 2 rue des côtes à Chartres

1.5.2 Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- Les délibérations du conseil municipal et arrêtés du maire.
- Un rapport de présentation (article R.161-2 du Code de l'urbanisme) fournit un diagnostic de la situation communale, un exposé des motifs et une justification des choix effectués. Cette note de présentation est décomposée en :
 - ✓ des généralités sur le PLU et la commune ;
 - ✓ un diagnostic socio-économique ;
 - ✓ un diagnostic environnemental et paysager ;
 - ✓ les justifications du projet et les limitations administratives apportées à l'utilisation des sols ;
 - ✓ les compatibilités avec les documents supra-communaux, l'article L111-6 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ un résumé non technique ;
 - ✓ un lexique .
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et son plan.
- Les Orientations d'aménagement et de programmation.
- Le Règlement du PLU :
 - ✓ Règlement, texte ;
 - ✓ Document graphique, ensemble de la commune, au 1/5 000 ;
 - ✓ Document graphique, le bourg et les écarts, au 1/2 000.

- Les Servitudes d'utilité publique :
 - ✓ Fiches de servitudes d'utilité publique ;
 - ✓ Plan des servitudes d'utilité publique.
- Les Annexes :
 - ✓ Plans du réseau d'eau pluviale, au 1/5000 ;
 - ✓ Plans du réseau d'adduction d'eau potable, au 1/5000 ;
 - ✓ Plans du réseau d'eau usée, au 1/5000 ;
 - ✓ Plan des contraintes, au 1/10 000.
- Les Avis des services.
- Le registre d'enquête publique.
- La version électronique du dossier et de ses plans, disponible sur le site de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (Eure-et-Loir) permet une très bonne lisibilité et aide à la compréhension du projet.

1.5.3 Avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées

Conformément aux dispositions des articles L123-6 et L 123-9 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été notifié par courrier en date du 4 décembre 2018.

1.5.3.1 Les PPA et PPC ci-dessous ont émis un avis sur le projet arrêté de PLU dans le délai réglementaire de trois mois :

- Madame la Préfète d'Eure-et-Loir ;
- Monsieur le Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoire,
- Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière.

1.5.3.2 Les PPA et PPC suivants n'ont pas émis d'avis sur le projet arrêté de PLU :

- Monsieur le Président du Syndicat des 3 rivières ;
- Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de la Santé ;
- Madame la Doyenne de l'Inspection académique ;
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles ;
- Monsieur le Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- Monsieur le Directeur des Services de l'Architecture ;
- Monsieur le Président de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations.

1.5.4 Informations supplémentaires présentes dans le dossier

A la demande du commissaire enquêteur, les pièces suivantes ont été ajoutées au dossier :

- L'arrêté de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France en date du 15 février 2019 prescrivant l'enquête ;
- Avis d'enquête publique établi par l'autorité organisatrice de l'enquête ayant servi à l'affichage en mairie et sur sites ;
- Les copies des quatre publications dans la presse ;
- Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai demandé à Monsieur Eric Oziard, secrétaire de mairie, de compléter le dossier avec les avis des PPA reçus par courrier de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France. Il m'a remis 2 jeux de copie de ces avis. Le premier pour le dossier en mairie, le second pour le commissaire enquêteur.

Le dossier ainsi constitué est réglementaire et accessible. Il aborde dans le détail tous les éléments nécessaires à une bonne compréhension des enjeux du projet. Tout ce qui est nécessaire à l'enquête publique est exploitable dans celui-ci, les reproductions de plans et photographies sont nettes.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par sa délibération n°2015/024 du 21 mai 2015, le Conseil municipal d'Ymeray décide la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, de confier la maîtrise d'œuvre au bureau d'étude Gilson.

Le 7 janvier 2019 la décision n° E18000209/45 prise par Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans me désigne en qualité de commissaire enquêteur pour

conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ymeray (Eure-et-Loir).

J'ai déclaré sur l'honneur au dit magistrat, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Environnement.

2.2 Modalités de l'enquête

Le commissaire enquêteur a pris contact avec Monsieur Olivier Harel, de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, un rendez-vous a été fixé pour le lundi 14 janvier 2019 à 14h30.

A cette réunion étaient présents :

- Madame Jocelyne Petit, Maire de la commune d'Ymeray ;
- Monsieur Pierre Bilien, Vice-Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France ;
- Monsieur Olivier Harel, Contractualisation, Urbanisme à la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, en charge du dossier ;
- Monsieur Gilson du cabinet Gilson & Associés, maître d'œuvre ;
- Monsieur Eric Oziard, secrétaire de mairie d'Ymeray.

Une présentation détaillée du dossier est faite par Monsieur Gilson. Des informations sont apportées lors de cette réunion, elles ont complété la compréhension de ce dossier et ainsi pouvoir encore mieux informer le public et connaître le pourquoi de cette procédure.

Ce même jour, le commissaire enquêteur a contrôlé la composition du dossier, et ensuite le commissaire enquêteur a côté et paraphé le registre d'enquête.

Ce lundi 14 janvier, accompagné de Madame le Maire et de Monsieur Olivier Harel, le commissaire enquêteur a pu visiter les lieux, objet de l'enquête.

En accord avec les services de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, la mairie d'Ymeray et le commissaire enquêteur, les dates de l'enquête publique ont été définies du lundi 18 mars 2019 au jeudi 18 avril 2019 (12h00 inclus), aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Ymeray, où chacun pourra également prendre connaissance du dossier et écrire ses observations sur le registre d'enquête.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (Eure-et-Loir) a prescrit, par arrêté n° 2019_028 du 15 février 2019, l'ouverture de cette enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ymeray.

Cet arrêté, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (annexe n°1), a fixé :

- Le cadre juridique ;
- Les motifs de l'enquête et le responsable du projet ;
- la commune concernée ;
- la publicité de l'enquête ;
- les dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur ;
- les moyens mis à la disposition du public pour faire part de leurs observations ;
- la durée de l'enquête ;
- le lieu où est déposé le dossier d'enquête ;
- le nom et qualité du commissaire enquêteur.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (Eure-et-Loir) a édité un avis d'enquête publique destiné à être affiché sous sa responsabilité sur les tableaux d'affichage extérieur de la commune d'Ymeray ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (Eure-et-Loir).

L'avis d'enquête publique (annexe n°2) précise :

- la nature de l'enquête ;
- la durée de l'enquête ;
- les dates de l'enquête publique fixée du lundi 18 mars 2019 au jeudi 18 avril 2019 à 12h00 (heure de clôture de l'enquête) ;
- le siège de l'enquête, fixé en mairie de Ymeray, 16 rue de la mairie, 28360 Ymeray.

Pendant la durée de l'enquête, j'ai sollicité à différentes reprises Monsieur Olivier Harel de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France pour mieux comprendre le dossier, les remarques des Personnes Publiques Associées.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de 3 permanences aux jours suivants :

Le lundi 18 mars 2019 de 14h30 à 17h30,

Le samedi 6 avril 2019 de 09h00 à 12h00,

Le jeudi 18 avril 2019 de 09h00 à 12h00.

Le registre d'enquête côté et paraphé le 20 décembre 2018, à la mairie, par le commissaire enquêteur lors de l'entretien de préparation de l'enquête publique puis déposé à Ymeray a été ouvert par Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

2.3 Concertation préalable

2.3.1 Objet de la concertation

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal est tenu d'organiser la concertation en continu tout au long de la phase d'élaboration du projet PLU.

Cette concertation doit associer obligatoirement les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Elle consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le Conseil municipal. Cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.

En matière de concertation, la commune a :

- affiché la délibération de prescription du Plu ;
- distribué des avis dans toutes les boîtes aux lettres ;
- réalisé un communiqué de presse dans l'Écho républicain ;
- mis à disposition le dossier tout au long de son avancement à la mairie ;
- mis à disposition un registre pour recueillir les avis de chacun.

La concertation préalable a fait l'objet de la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2015 demande de délibérer sur les modalités d'organisation de la concertation associant la population, les associations et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

2.3.2 Bilan de la concertation

Le Conseil Communautaire dans sa délibération du jeudi 22 novembre 2018 décide de tirer le bilan de la concertation :

- Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage ou d'avis distribués dans les boites aux lettres ;
- L'affichage de la délibération du conseil municipal a été effectué à partir du 21 mars 2015 jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Dans toutes les boites aux lettres de la commune, un avis a été distribué les 14 et 15 décembre 2016 où était présenté le plan local d'urbanisme accompagné d'une notice explicative ;
- Un communiqué de presse a été inséré dans le journal l'Echo Républicain début juillet 2018 indiquant l'état de la procédure et comment les administrés peuvent, au nom de l'Intérêt collectif, faire part de leurs remarques ;

- Un fond de dossier a été déposé en mairie et a évolué en fonction de l'avancement des études ;
- Les administrés ont eu la faculté d'envoyer en mairie leur demande, faculté qui n'a conduit à aucune demande ;
- Un registre mis à disposition du public, lui aussi durant toute la durée de l'étude jusqu'à l'arrêt, aucune demande ou observation n'a été enregistrée.

2.4 Information effective du public

Le 18 mars 2019, le commissaire enquêteur a pu contrôler l'affichage de l'avis d'enquête au public, et l'arrêté de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, sur le panneau d'affichage de la mairie.

Plusieurs supports de publicité ont servi à l'information du public :

- Monsieur le Maire de Ymeray a mis en place cet avis sur le panneau d'affichage de la mairie. Des affiches ont été posées en mairie, au hameau de Talvoisins et au panneau d'affichage de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France :
- Une distribution de l'avis a été faite en boîte aux lettres sur la commune ;
- La publicité légale de l'avis d'enquête dans la presse locale (annexes n°3 a-b-c-d) ;
- L'avis d'enquête et dossier à disposition sur le site internet de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (Eure-et-Loir). Un article et un lien était présent sur le site de la commune d'Ymeray.

J'ai constaté la parution effective et affichages des articles comme suit :

- 1ère publication dans la presse, le mardi 26 février 2019, dans l'Echo Républicain et le mercredi 27 février 2019 dans l'Echo de Brou ;
- 2ème publication dans la presse, le mercredi 20 mars 2019 dans l'Écho Républicain. et le 22 mars 2019 dans Horizon Eure-et-Loir.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France m'a remis un certificat d'affichage de l'avis concernant l'enquête publique (Annexe n°4).

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public en mairie de Ymeray pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier était en format papier et une station de travail informatique était disponible pour consulter la version électronique du dossier.

Mes permanences ont été calquées sur les horaires d'ouverture de la mairie, pour offrir au public des créneaux auxquels il est habitué, dont une permanence un samedi pour faciliter l'accès à l'enquête aux personnes qui travaillent toute la semaine. Mes permanences ont donc été fixées aux dates suivantes :

- le lundi 18 mars 2019 de 14h30 à 17h30 ;
- le samedi 6 avril 2019 de 9h00 à 12h00 ;
- le jeudi 18 avril 2019 de 9h00 à 12h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Elles se sont déroulées dans la salle du Conseil Municipal, au 1^{er} étage. Les personnes à mobilité réduite pouvaient être accueilli au rez-de-chaussée, au secrétariat de la mairie.

Le registre d'enquête, en mairie de Ymeray, a été ouvert le 18 mars 2019 à l'ouverture de l'enquête publique. Le registre a été clos par le commissaire enquêteur le jeudi 18 avril 2019 à 12h00.

Le public a pu prendre connaissance du dossier, en plus des permanences, aux heures d'ouvertures habituelles de la mairie, du lundi 18 mars 2019 au jeudi 18 avril 2019 12h00 et faire ses observations sur le registre tout au long de l'enquête.

L'article R123-13 prévoit que les observations et propositions du public transmises par voie électronique soient mis en place sur le site internet mentionné dans l'arrêté d'enquête publique dans les meilleurs délais. Ces observations et propositions transmises par voie électronique ont été, à la demande du commissaire enquêteur, jointe au registre d'enquête disponible au siège de l'enquête afin de favoriser la communication.

2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

2.6 Climat et déroulement de l'enquête

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle du Conseil Municipal, au 1^{er} étage de la Mairie, vingt trois (23) personnes se sont présentées aux permanences. Les plans du dossier d'enquête, en grand format, étaient disposés sur des panneaux le long des murs de la salle pour faciliter leurs consultations.

Le jeudi 18 avril à 12h00, après 32 jours d'enquête et un total de 3 permanences, le commissaire enquêteur a clos le registre de l'enquête, avec treize (13) observations écrites.

Le commissaire enquêteur a entendu les administrés de la commune d'Ymeray. La publicité, l'information et l'affichage ont été réalisés selon les textes en vigueur.

L'enquête publique relative au projet d'élaboration de la carte communale d'Ymeray a pu être conduite dans de bonnes conditions.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre sont restés à la disposition du public à l'accueil de la mairie d'Ymeray pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête publique était dans l'ensemble clair et bien construit.

La publicité a été bien assurée, avec affichage en plusieurs points de la commune ainsi que les parutions dans les journaux régionaux.

Lors de l'ouverture de l'enquête publique, j'ai été accueilli par Madame Jocelyne Petit, Maire d'Ymeray et Monsieur Eric Oziard, secrétaire de mairie. La salle du conseil municipal de la mairie était mise à ma disposition pour recevoir le public lors des permanences.

Madame Jocelyne Petit, Maire d'Ymeray ainsi que Monsieur Eric Oziard, secrétaire de maire, se sont montrés coopératifs lors de nos nombreux échanges et m'ont donné volontiers copie de différents documents, relatifs à l'affaire, disponibles en Mairie.

Je les remercie pour leur accueil et de m'avoir fourni tout le nécessaire au bon déroulement des opérations.

J'ai assuré les permanences telles que définies dans l'arrêté préfectoral (annexe n°1).

Lors de la première permanence, 4 personnes sont venues demander des informations sur le projet. L'une d'elles a donné un avis défavorable aux divisions de ses parcelles en zones constructibles et non-constructibles.

A la seconde permanence, huit personnes sont venues demander des compléments d'information et plusieurs d'entre elles se sont aussi montrés défavorables aux découpages projetés de leurs parcelles. L'association « Le Patrimoine des Vallées » a proposé une modification du tracé de zone N.

A la troisième permanence, 9 personnes sont venues consulter le dossier et plus particulièrement les plans de zonages. Certaines personnes ont déposé des courriers et réclamations sur le registre d'enquête.

2.7 Le projet de PADD

Le projet s'articule autour de quatre orientations générales :

Politique de croissance démographique :

- Permettre une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et pour maintenir l'école ;
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Favoriser la diversification de la typologie des logements.

Affirmer l'identité d'Ymeray :

- A terme, doter la commune d'Ymeray d'un cœur de village ;
- Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage ;
- Améliorer la ressource en eau ;
- La préservation du patrimoine ;
- La biodiversité.

Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs :

- En priorité, accueillir une nouvelle activité économique entre A 11 - Rd 910 ;
- Maintenir une offre de services, artisanale et commerciale de proximité ;
- Développer le tourisme en valorisant les atouts de la commune ;
- Permettre le développement de l'agriculture ;
- Permettre le renforcement de l'offre d'équipements.

Orientations concernant l'habitat :

- Les objectifs quantitatifs : Bilan par rapport au plan d'occupation des sols, Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace ;
- Les objectifs qualitatifs.

2.8 Évaluation environnementale

Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loir, dans sa décision du 14 septembre 2018, décide que l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Ymeray n'est pas soumise à évaluation environnementale.

2.9 Clôture de l'enquête

En fin d'enquête, le jeudi 18 avril 2019 à 12h00, j'ai clos le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie d'Ymeray et pris en compte les 9 observations portées au registre ainsi que les 4 courriers reçus.

J'ai conservé le registre, qui contient 13 observations, ainsi que les courriers reçus jusqu'à la remise de mon rapport et de mes conclusions.

2.10 Relation comptable des observations

1ere Permanence du lundi 18 mars 2019

Quatre personnes sont venues consulter le dossier mis à disposition du public.

Personne n'a consigné le registre d'enquête.

2eme Permanence du samedi 6 avril 2019

Huit personnes sont venues consulter le dossier mis à disposition du public.

Deux Personnes ont consigné le registre d'enquête.

3eme Permanence du jeudi 18 avril 2019

Neuf personnes sont venues consulter le dossier mis à disposition du public. Cinq d'entre elles ont consigné le registre d'enquête.

Courrier reçus

Quatre personnes ont remis un courrier en main propre au commissaire enquêteur, dont un courriel.

2.11 Communication des observations au responsable du projet

A la fin de l'enquête publique, j'ai rédigé un procès verbal de synthèse afin d'informer la maître d'ouvrage sur le déroulement de l'enquête publique et l'intérêt porté par certains des propriétaires qui sont venus consulter le projet et se sont exprimés sur le projet, objet de cette enquête publique.

Le 19 avril 2019, en maire de Saint Martin de Nigelles, j'ai remis en main propre ce procès verbal à Monsieur Pierre Bilien, Vice-Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, en lui précisant que quatre requérants avaient déposé des remarques par courrier annexé au registre d'enquête et que huit autres personnes avaient déposé des remarques sur le registre d'enquête et une personne avait émis une observation verbale.

J'ai demandé à Monsieur le Vice-Président de produire ses éventuelles observations ou remarques (Annexe n°5 et 6) sous quinzaine.

2.12 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a produit un mémoire en réponse au procès verbal de synthèse suite à la réunion du 23 avril 2019 en mairie d'Ymeray.

Ce mémoire m'est parvenu le 2 mai 2019.

Les remarques du public ainsi que les réponses de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France sont jointes en annexes 5 et 7 du rapport. J'ai reporté et analysé les réponses reçues à la suite des observations présentées dans le chapitre suivant.

Monsieur le Vice-Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France m'a communiqué les réponses aux avis des PPA par un courriel séparé.

3 OBSERVATIONS RECUEILLIES et ANALYSE

Plusieurs personnes ont émis des remarques. Les intervenants ont produit leurs remarques oralement, par écrit sur le registre, par courrier ou par courriel.

➤ Vingt trois personnes se sont présentées aux permanences. Huit d'entre elles ont porté des réclamations sur le registre d'enquête.

➤ Une autre personne s'est présentée hors permanences pour consulter le dossier. Elle a porté une réclamation sur le registre d'enquête.

➤ Quatre courriers ont été reçus pendant la durée de l'enquête. Ces courriers ont été joints au registre d'enquête.

➤ Treize personnes ont exprimé des remarques au commissaire enquêteur. Ces remarques sont reproduites ci-dessous ainsi que dans le procès verbal de synthèse (annexe n° 5).

3.1 Avis des Personnes Publiques Associées

3.1.1 Avis de l'État

La préfète donne un avis favorable assorti de remarques à prendre en compte.

Dans son courrier, la préfète indique la nécessité de supprimer :

- le secteur As car ne faisant pas partie de la déclaration de projet du Scot ;
- la zone 2AUx au nord sur l'assiette de l'ancienne gare ;

Dans son courrier, la préfète indique la nécessité de compléter la prise en compte du risque inondation au règlement écrit.

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces demandes de la préfète seront prises en compte intégralement.

Rapport de présentation :

Dans le rapport de présentation, il est fait mention du SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 et de ses objectifs. Dans la mesure où le SDAGE a été annulé par jugement du tribunal administratif du 19 décembre 2018, il conviendra de se référer au SDAGE 2010-2015.

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces corrections seront effectuées.

Page 50 : La zone 2AUX évoquée au Nord de la commune et présente au zonage, destinée à terme à de l'activité économique, devra être retirée du projet de PLU, En effet, le ScoT opposable du Canton de Maintenon ne permet pas d'extension à vocation d'activité économique autre que celle prévue pour la reprise de la friche industrielle. Dans la mesure où il est précisé qu'il »s'agit d'une friche industrielle dont dépollution et mise en sécurité devront être menées préalablement à toute opération »

Page 60, un simple zonage Npo suffira à empêcher toutes constructions et à garantir l'identification d'une zone polluée. A terme, si le SCOT en cours de révision prévoit des extensions à vocation économique sur la commune, cette zone pourra être ajoutée.

Réponse de la Communauté de Communes :

La zone 2AUx sera retirée et le secteur Npo instauré ; le rapport de présentation, le règlement écrit et la légende du règlement graphique seront corrigés.

*Page 50 : La zone As est destinée à anticiper d'éventuels besoins en stationnement liés à l'installation d'une entreprise sur la friche industrielle du Sud de la commune. Les zones agricoles n'ont pas vocation à servir d'emplacement de stationnement. Par ailleurs, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du SCOT a été réalisé pour permettre la reprise de cette friche économique et ainsi favoriser un nouveau développement économique sur la commune d'Ymeray. Dans cette déclaration de projet, l'espace agricole concerné n'est pas prévu. L'ajout de cet espace dans le projet remettrait en cause la déclaration de projet et fragiliserait juridiquement le PLU. **En conséquence, cette zone devra être identifiée comme parcelle à vocation uniquement agricole (A). Il convient de modifier le zonage et de retirer du rapport de présentation et du règlement les mentions la concernant.***

Réponse de la Communauté de Communes :

Le secteur As sera retiré au profit de la zone A ; le rapport de présentation, le règlement écrit et la légende du règlement graphique seront corrigés.

Projet d'aménagement et de développement durables :

Page 2 : Il conviendra de retirer la mention d'une zone d'extension d'urbanisation afin d'avoir un ensemble de documents cohérent.

Page 4 : point 2.3 : L'opération « cœur de village » n'étant pas destiné à être réalisé sous ce PLU, les obligations en termes d'ouvrage hydraulique mentionnés n'ont pas lieu d'être précisés. Il conviendra de retirer le second alinéa de ce paragraphe.

Réponse de la Communauté de Communes :

Les corrections demandées seront effectuées.

Document graphique du règlement :

La zone 2AUx située au Nord de la commune devra être retirée. Cette zone n'est pas prévue au SCOT et ne peut être conservée. Les bâtiments de la SNCF peuvent cependant être identifiés en changement de destination afin de ne pas permettre leur évolution.

Réponse de la Communauté de Communes :

Cette correction sera effectuée ; par contre les élus ne souhaitent pas pour l'instant autoriser le changement de destination des anciens bâtiments, dans l'attente qu'ils sont d'un projet qui soit en cohérence avec les évolutions autour de Pont-sous-Gallardon et d'une opération d'ensemble qui ne concerne pas la seule commune d'Ymeray.

Règlement écrit :

Page 18 : Suite à la suppression de la zone 2AUx, le règlement de cette zone sera supprimé.

Page 20 : Suite à la suppression de la zone As, le règlement de cette zone sera supprimé.

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces corrections seront effectuées.

Page 12, article Ua5-1. « constructions nouvelles » : il convient de limiter la possibilité des toitures terrasses à une proportion raisonnable de la surface bâtie (20 % maximum, par exemple sur l'arrière ou pour les volumes de transition entre 2 corps de bâtiments). Les toits à pentes sont à privilégier au regard du patrimoine du centre bourg.

Page 12, article Ua 5-1, «aspect des couvertures » : La mention « ou en matériaux similaires d'aspect et de pose », qui entre en contradiction des matériaux précédemment énoncés, devra être supprimé, autorisant ainsi n'importe quels matériaux de couverture dans le bourg.

Page 12, article 6, « Les clôtures » : Il convient de ne pas autoriser les grillages ou treillages métalliques, peu qualitatifs, et de reconvoquer les barreaudages ou lices. Il pourrait d'ailleurs être précisé « en métal ou en bois naturel ». Le paragraphe « les haies taillées doublées d'un grillage ou d'un treillage, l'ensemble ne dépassant pas 2,00m » pourrait être formulé ainsi : « La clôture devra être constituée d'une haie bocagère non résineuse (arbustes d'essences régionales variées) doublée, éventuellement, par un grillage maintenu par des supports en bois ou métal sombre, sans mur bahut ».

Réponse de la Communauté de Communes :

Pour les toitures terrasses les élus sont d'accord pour les limiter non pas à 20% mais à quelque 40% ; la mention « similaires d'aspect et de pose » sera maintenue, il serait illégal que le plan local d'urbanisme prescrivît des matériaux. En ce qui concerne les haies, les élus sont d'accord sauf à imposer une haie d'essences mélangées.

Déclaration d'utilité publiques

Les arrêtés préfectoraux n°180277/IMG du 22 février 1977 et n°2008-0760 du 2 juillet 2008 déclarant d'utilité publique (DUP) les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable respectivement aux lieu-dits du Château d'eau de la Croix Blanche et Montgrand devront être annexés au document d'urbanisme.

De plus, le futur arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable respectivement du lieu-dit Le Montflube devra être également annexé lorsqu'il sera pris.

Enfin, il est à noter que le plan de DUP d'un captage d'une autre commune est intégré dans le document des Servitudes d'Utilités Publiques (commune de Ligny-le-Ribault). Il conviendra de le retirer.

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces compléments et corrections seront effectués ; la communauté de communes précise qu'à plusieurs reprises elle a alerté, via son chargé d'études, le conseil départemental de la méprise concernant le périmètre (Ligny le Ribault) sans succès : elle attend maintenant que l'on veuille bien lui transmettre le document concernant Ymeray qu'elle ne peut inventer.

Hydrocarbures

Les canalisations de la société GRT gaz sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

*En conséquence, la société demande à ce que le PLU précise de consulter **GRT gaz – Direction des opérations – Département maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 Gennevilliers Cedex** lorsqu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz leurs appartenant dès le stade d'avant-projet sommaire.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces compléments seront ajoutés.

Risques

La commune est soumise aux débordements de la Rémarde, de la Voise et de ses bras. Une zone inondable a été définie et consignée dans l'atlas des zones inondables de 1997. La zone inondable a bien été intégrée sur le plan des contraintes.

Le périmètre d'inondation est en partie sur les zones A, N et UA. Dans le règlement, à l'article 6, un retrait de 5 m est demandé le long des berges. En zones A et N, ce retrait est acceptable puisque les seules constructions autorisées sont liées aux activités de la zone concernée (exploitation agricole ou forestière) et donc forcément très limitées. En revanche, en zone UA, un cours d'eau parallèle au bras de la Voise n'est pas mentionné sur le plan de zonage. Toute construction et extension seront interdites à 15 m de part et d'autre de ce bras.

Au delà de 15m, indiquer que les constructions et utilisations du sol admises sont autorisées à conditions que :

- *les constructions soient édifiées au minimum 0,20 m au dessus du terrain naturel (y compris la station d'épuration prévue sur l'emplacement réservé n°2) ;*
- *les sous-sols ne soient pas autorisés ;*

- *les garages soient édifiés au niveau du terrain naturel ;*
- *les extensions (maximum 20 m²) puissent être réalisées si possible 0,20 m au niveau du terrain naturel, ou à l'existant.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces compléments seront ajoutés au règlement écrit.

Assainissement eaux résiduaires urbaines

En matière d'assainissement des eaux usées, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, il est rappelé que les communes ou leurs établissements publics de coopération doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement non collectif.

Les informations données sur l'assainissement dans le PLU doivent être complétées :

- *d'une carte du zonage d'assainissement (zones d'assainissement collectif et zones d'assainissement non collectif) ;*
- *des précisions sur le projet en cours de renouvellement de la station d'épuration (notamment en termes de calendrier). Ces éléments permettront de valider les objectifs de construction de la commune.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces compléments seront ajoutés au rapport de présentation. La commune signalant qu'un bureau spécialisé est chargé de cette étude.

Qualité des eaux souterraines

Il serait pertinent et utile de mentionner dans le rapport de présentation que la commune comme tout le département d'Eure-et-Loir est classé zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole.

Ce classement est établi pour le bassin hydrographique Seine-Normandie par l'arrêté n°IDFDF-2018-07-02-005 du 2 juillet 2018 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans les bassins de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces compléments seront ajoutés au rapport de présentation, P44 du RP.

Biodiversité et espaces boisés

Le classement au titre du L151-23 du CU tel qu'il est rédigé (article 4 du règlement) ne garantit aucunement que les mesures compensatoires ou les plantations suite à un défrichage, un arrachage, un abattage ... seront mis en œuvre. La rédaction doit être reprise pour imposer ces mesures.

Réponse de la Communauté de Communes :

Une correction seront portée au règlement écrit : « [...] *Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, ~~pourront être~~ seront subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu.* »

3.1.2 La Direction Départementale des Territoire d'Eure-et-Loir

Dans son courrier du 13 février, la Direction Départementale des territoires d'Eure-et-Loir émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées dans ce courrier. Une annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de la commune d'Ymeray est jointe à ce courrier.

3.1.3 La Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loir, en réponse à la demande d'examen au cas par cas, a indiqué ne pas soumettre à évaluation environnementale le plan local d'urbanisme d'Ymeray.

La MRAE a néanmoins signalé le point suivant :

Considérant que la station d'épuration d'Ymeray est en surcharge hydraulique et que le dossier ne permet pas de garantir en l'état qu'elle sera en capacité de traiter la charge d'effluent correspondant aux objectifs d'accroissement de la population sur la commune ;

Considérant toutefois que la commune prévoit un emplacement réservé pour son extension en vue de répondre aux évolutions démographiques ;

Réponse de la Communauté de Communes :

Des éléments plus précis quant à l'état de la station d'épuration et à son agrandissement seront ajoutés au rapport de présentation ou aux annexes sanitaires.

3.1.4 La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Réunie le 10 janvier 2019, la Commission a donné un avis favorable sous réserve de suppression du secteur As.

Réponse de la Communauté de Communes :

Ce secteur sera supprimé.

3.1.5 La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir

La chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable ; elle fait part de remarques ci-dessous.

Remarques concernant l'antériorité d'un ouvrage hydraulique par rapport à de nouvelles constructions, logements durablement inhabités, implantation d'une maison médicale et d'une crèche.

Réponse de la Communauté de Communes :

Il n'est nul besoin d'ajouter ces éléments plan local d'urbanisme qui permet de telles installations ; pour les logements inhabités, la commune a fait un recensement exhaustif qui figure au rapport de présentation.

La trame verte présente à l'évidence des ruptures de cheminement pour les petits animaux. Il conviendrait de voir s'il était possible de réaffecter certaines parcelles, bas côté ou entre-deux champs en corridors écologiques. De la même manière, il conviendrait d'assurer que les pieds de clôtures puissent être ponctuellement ouverts pour favoriser la circulation desdits animaux.

Il conviendrait de s'assurer que les inondations remarquables du printemps dernier n'ont pas d'incidence sur le présent projet de PLU.

Il est souhaité le regroupement des petites parcelles en plus grandes. Cela ne doit pas se faire, pour des raisons de faune et de flore, aux dépens de leurs haies végétales quasi-naturelles.

Réponse de la Communauté de Communes :

Ces éléments figurent déjà au plan local d'urbanisme (clôtures perméables à la petite faune en zone N par exemple) ; l'inondation sera mieux prise en compte suite aux remarques de l'État ; la collectivité prendra le plus grand soin des haies végétales quasi naturelles.

Prise en compte de la qualité architecturale

Il conviendrait qu'une recherche d'intégration architecturale et paysagère soit faite pour tout équipement lumineux, en particulier enseignes et éclairages des espaces extérieurs dont aires de stationnement.

Rétention des eaux de ruissellement

Il conviendrait de préciser quels dispositifs devront être compatibles tant avec la nature du sol (risque d'argile étanche) qu'avec les nappes affleurantes.

Stationnement

Les dispositions pour les places PMR devraient être précisées,

Réponse de la Communauté de Communes :

Les enseignes n'émergent pas au code de l'urbanisme ; en ce qui regarde les dispositifs de recueil des eaux pluviales il appartiendra au pétitionnaire de les préciser sur la demande d'autorisation d'urbanisme, il sera exorbitant de les prévoir dès maintenant trop de variables entrant en ligne de compte pour le choix du dispositif et son dimensionnement.

Article UA1 : *Les activités des services susceptibles de ne pas engendrer des nuisances ne devraient pas être interdites,*

Article UA 4 -5 : *La hauteur proposée de 4,5 m ne permet pas de rendre des combles aménageables. Il conviendrait de la porter à 5,5 m minimum.*

Article UA 7 : *Pour les logements sociaux, il conviendrait , comme d'usage, de réduire l'obligation de stationnement, à une place par logement.*

Réponse de la Communauté de Communes :

L'article Ua 1 n'interdit pas les activités de services ; la hauteur de 4,5 m ne concerne que les locaux accessoires pas les constructions principales qui pourront présenter 3 niveaux (R + 1 + C) ; il n'est pas utile de figer un texte de loi au sein d'un règlement de plan local d'urbanisme : que se passera-t-il le jour où la Loi décidera qu'aucune place de stationnement ne sera exigée ? La communauté de communes ne souhaite en conséquence pas corriger son règlement écrit.

3.1.6 La Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir

Par courrier du 17 janvier 2019, la Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir note que le document est protecteur de l'espace agricole et la consommation de terres agricoles étant mesurée, la Chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet arrêté de plan local d'urbanisme, à l'exception de la demande de supprimer le secteur As.

Réponse de la Communauté de Communes :

Le secteur As sera supprimé.

3.1.7 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Par courrier du 19 décembre 2018, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat l'artisanat a, de façon efficace et pragmatique, donné un avis favorable sans l'accompagner de quelque remarque que ce soit.

3.1.8 Le Centre Régional de la Propriété Forestière

Le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre n'a fait part d'aucune remarque, constatant que la « forêt » sur le territoire d'Ymeray est très morcelée.

3.1.9 La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

Par un courrier en date du 17 décembre 2018, cet établissement public de coopération intercommunale a indiqué n'avoir aucune remarque à formuler.

3.1.10 Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir

Le Conseil Départemental n'a pas d'observation notable à formuler. Il est joint à leur réponse une note de cinq pages avec des remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans le document d'urbanisme.

Il apparaît nécessaire d'intégrer un chapitre sur la géologie ainsi que sur l'hydrogéologie.

*Dans le chapitre « **Risques et nuisances** », en page 43 du rapport de présentation, les risques suivants devraient être développés :*

- *Le risque inondation doit être élargi à :*
 - ✓ *l'inondation par remontée de nappes phréatiques,*
 - ✓ *l'inondation par ruissellement et coulée de boue.*
- *Les cavités naturelles,*
- *l'aléa érosion,*
- *les arrêtés de catastrophes naturelles.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Certains de ces compléments seront ajoutés au rapport de présentation : remontée de nappes, ruissellement, coulée de boue et arrêté de catastrophe naturelle si la commune transmet des éléments.

*Un volet « **Ressources naturelles** » devrait notamment présenter :*

- *Les ressources en eau souterraines et superficielles,*
- *la géothermie.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Si des éléments factuels et objectifs sont disponibles ils seront ajoutés au rapport de présentation.

*Pour **les risques technologiques**, il devrait être ajouté :*

- *les engins de guerre ,*
- *le transport de marchandises dangereuses,*
- *l'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS),*

- *l'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL),*
- *Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),*
- *le saturnisme infantile.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Certains de ces compléments seront ajoutés au rapport de présentation : Basias, Basol et les installations classées pour la protection de l'environnement. Il n'apparaît pas utile de compléter les autres éléments. Les données y sont déjà. Un plan est ajouté.

*De plus, les **enjeux du SDAGE** devraient être retranscrits dans les indicateurs de suivi :*

- *Gérer quantitativement la ressource,*
- *Assurer durablement la qualité de la ressource,*
- *Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation,*
- *Préserver les milieux naturels.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Certains de ces enjeux seront ajoutés aux indicateurs de suivi.

*La **notice sanitaire** n'est pas intégrée ne permettant pas de développer un volet sur l'alimentation en eau de la commune.*

Pour finir, les arrêtés de DUP des captages AEP devraient être insérés dans les servitudes d'utilité publique. Le nouveau captage de Montflube, pour lequel un avis hydrogéologique a été rendu le 25 janvier 2018, doit être ajouté. Ce tracé devrait apparaître dans les contraintes.

Réponse de la Communauté de Communes :

Elle demandera à la commune de bien vouloir remplir la notice sanitaire. En ce qui concerne le tracé du captage de Montflube, la communauté de communes est demandeur d'un plan adapté à Ymeray et non à... Ligny-le-Ribault !, comme réclamé plusieurs fois en vain.

Réglementation sur l'entretien des espaces publics

Réponse de la Communauté de Communes :

Aucun complément ne saurait être porté au plan local d'urbanisme pour un domaine qui n'est pas dans son champ d'application en l'espèce l'entretien des espaces publics.

***Les plans d'alignements** ne figurent pas dans la liste et le plan des servitudes. Or, la commune n'a pas formulé de demande auprès de la subdivision en ce sens. Ainsi, il est demandé que l'ensemble des plans d'alignements soit annexé au PLU*

Réponse de la Communauté de Communes :

La servitude EL7 concernant le plan d'alignement figure aussi bien dans le plan des servitudes (réalisé par la DDT 28) que dans la notice référente aux servitudes d'utilité publique. La commune ayant demandé à ce qu'elle soit levée, il faudra se rapprocher des services concernés afin de les faire disparaître.

*En parallèle, il est à noter qu'au carrefour RD910-RD116, la Direction des infrastructures étudie la **création d'un giratoire** qui permettra de sécuriser ce carrefour, notamment avec l'installation de la société CLAAS (plan du giratoire en annexe)*

Réponse de la Communauté de Communes :

Le conseil départemental avait transmis en temps et en heure à la commune les parcelles impactées par le projet de carrefour giratoire qui sont objets d'un emplacement réservé ; la communauté de communes ajoutera au rapport de présentation le projet d'aménagement routier transmis par le conseil départemental. Ajouter au RP pour justifier l'emplacement réservé.

*De plus, l'autoroute A11 génère une **bande d'inconstructibilité** de 100 m de part et d'autre de l'axe (article L111-6 du code de l'urbanisme). Cette contrainte pourrait entraver la réalisation de certains projets, notamment sur le futur site de la société CLAAS. Une étude pour déroger partiellement à cette règle d'inconstructibilité aurait pu être menée dans le cadre de la révision du PLU.*

Réponse de la Communauté de Communes :

Cette étude figure déjà au rapport de présentation (p.70), elle sera complétée et fera l'objet d'une orientation d'aménagement.

3.1.11 Le Conseil Régional du Centre-Val de Loire

Le président du conseil régional a indiqué n'avoir pas de remarque à formuler.

3.1.12 Les autres PPA et PPC consultées

Selon la délibération de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, datée du 22 novembre 2018 et l'attestation datée du 28 mars 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, les personnes publiques et associées et les personnes publiques consultées suivantes ont été destinataires et n'ont pas émis d'avis.

- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Chartres-Métropole ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Coeur de Beauce ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Dreux ;

- Monsieur le Maire de Gallardon ;
- Monsieur le Maire du Gué-de-Longroi ;
- Madame le Maire d'Ymeray ;
- Monsieur le Président du Syndicat des 3 rivières,
- Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de la Santé,
- Madame la Doyenne de l'Inspection académique,
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles ,
- Monsieur le Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
- Monsieur le Directeur des Services de l'Architecture,
- Monsieur le Président de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations.

Leurs avis sont réputés favorables.

3.2 Hors des permanences

L'association « Le Patrimoine des Vallées » représenté par Monsieur Jean-Luc Renaud, est venu déposer une réclamation sur le registre le mercredi 20 mars.

Il remarque que *le menhir Pierre de Chantecoq ou Mère aux cailles est noté « inscrit » alors qu'il est « classé » monument historique.*

Il trouve *« opportun de déplacer la limite entre les zones 2AUx et N traversant les terrains de la SNCF afin d'inclure largement le menhir dans la zone N. Le découpage proposé le laisse dans la zone 2AUx. »*

« Ces terrains de la SNCF doivent être réhabilités après destruction des hangars hideux, dangereux et mal fréquentés. »

Réponse de la Communauté de Communes :

Il semble possible de répondre favorablement à cette demande, la zone 2Aux n'est en effet plus d'actualité sur ce secteur compte tenu de son caractère principalement naturel et de la demande de Madame la Préfète. La collectivité soulève cependant la nécessaire évolution de cette zone afin d'assurer la préservation du monument historique classé et la sécurité des personnes sur un espace aujourd'hui en friche. Des réflexions notamment avec l'ABF avaient été menées afin d'envisager les possibilités d'évolution sur cette partie du territoire. A ce jour, cette zone ne possède pas d'accès aménagé sur la route départementale.

Pour accéder au site, il faut traverser le site de l'ancienne gare SNCF, propriété de la commune de Bailleau-Armenonville. Il faut laisser la possibilité de la réhabilitation du site par une collectivité ou autre intervenant dans un projet d'ensemble. La collectivité souhaite que cette zone passe en N puisque, pour rappel, la zone N autorise les *constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

C.E : Que cette zone, classée 2AUx dans le projet, soit reclassée en zone N, à la demande de Madame la Préfète, répond aussi au souhait de l'Association « Le Patrimoine des Vallées » et au point de vue du commissaire enquêteur.

3.3 Observations verbales

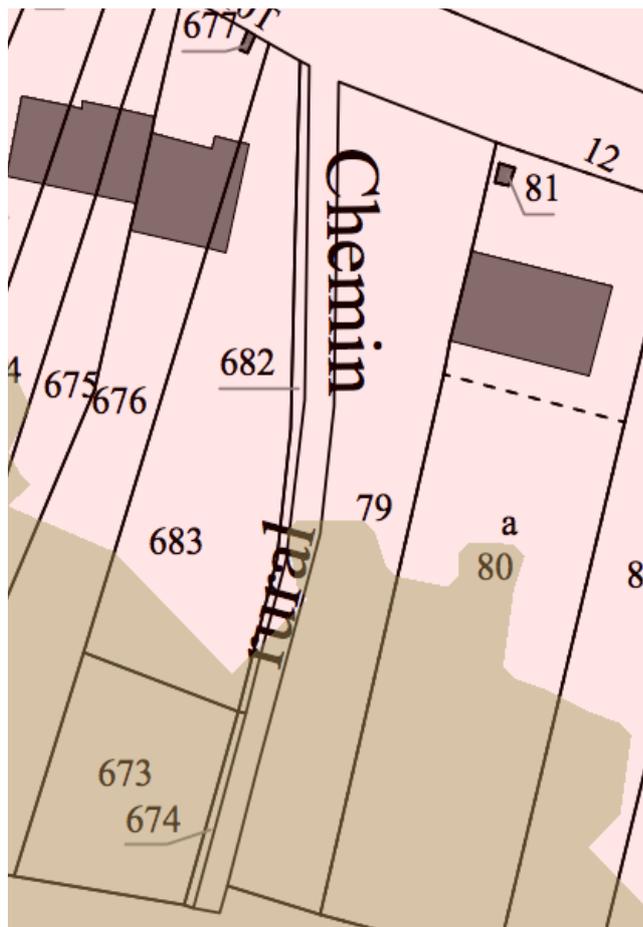
3.3.1 Permanence du lundi 18 mars 2019

Monsieur et Madame Boileau sont passés en Mairie d'Ymeray, pour avoir des informations sur le devenir du certificat d'urbanisme pour leur parcelle AE79, toujours valide durant l'enquête publique, et l'alignement de la zone constructible de cette parcelle sur les parcelles mitoyennes AE80 et AE683.

Réponse de la Communauté de Communes :

Il apparaît que la zone urbaine pourrait être agrandie vers le passage (le chemin rural d'une largeur d'environ 2,70 m mentionné sur le cadastre) de façon à maintenir justement ce passage ; cet allongement vers l'ouest de la zone Ua sur la parcelle 79 arriverait à 2 m environ du chemin rural laissant ainsi un passage possible de 5 m.

La Communauté de Communes est favorable au classement demandé pour permettre l'extension de la maison d'habitation.



C.E : Sans commentaire

Madame Guérard, propriétaire des parcelles AE141, AE466, AE725 et AE726 est passée en Mairie d'Ymeray, pour s'assurer de la constructibilité de ses parcelles pour réaliser sont projet de deux, voire trois habitations.

Réponse de la Communauté de Communes : Sans commentaire

C.E : Sans commentaire

Madame Boué, après consultation des plans exposés dans la salle de permanence, renouvelle sa demande d'alignement des zones constructibles de ses parcelles AD487, AD488, AD489 et AD490 sur l'alignement des zones constructibles des parcelles AD13 et AD459.

Elle précise que l'accord de vente de ses parcelles ZD630 et ZD632 est conditionné par cette modification de zonage.

Réponse de la Communauté de Communes :

Il semble possible d'accorder à cette demande, en se basant sur les limites voisines. Cette correction a le mérite de simplifier le tracé et de permettre une meilleure évolution du bâti existant tout en préservant le coteau au-dessus du hameau de Talvoisin.



C.E : Je partage l'avis de la Communauté de Communes. La simplification du tracé améliorera la lisibilité des zones constructibles, comme pour les autres modifications envisagées de tracé.

3.3.2 Permanence du samedi 6 avril 2019

Deux personnes, restées anonymes, sont venues se renseigner sur la zone d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et sur le Certificat d'Urbanisme obtenu sur les parcelles n° 224 et 225 classées Nj dans le projet actuel.

Ces deux personnes n'ont pas consigné le registre d'enquête.

Réponse de la Communauté de Communes : Sans commentaire

C.E : Sans commentaire

3.3.3 Permanence du jeudi 18 avril 2019

La majorité des personnes passées lors de cette permanence ont consigné le registre d'enquête. Deux personnes sont passées se renseigner sur la situation de leurs biens sans produire de remarque.

3.4 Observations consignées sur le registre

3.4.1 Lors des permanences du commissaire enquêteur

3.4.1.1 Permanence du lundi 18 mars 2019

Trois personnes ont porté des réclamations sans les consigner sur le registre d'enquête.

Une autre personne est passée consulter le dossier sans porter de remarque sur le projet.

3.4.1.2 Permanence du samedi 6 avril 2019

Huit personnes se sont présentées à cette permanence. Deux d'entre elles, dont l'association « Le Patrimoine des Vallées », ont consigné le registre d'enquête et remis des pièces annexes. Une personne a remis un courrier annexé au registre.

Madame Gilberte Blum, Présidente de l'association « Le Patrimoine des Vallées » assistée de Monsieur Jean-Luc Renaud, est venue déposer une réclamation sur le registre.

Elle renouvelle le souhait d'élargir la zone N pour inclure le menhir. Ce monument étant classé monument historique, il devrait se trouver en zone naturelle. Elle annexe à cette remarque une copie d'écran illustrant les environs de ce menhir.

Réponse de la Communauté de Communes :

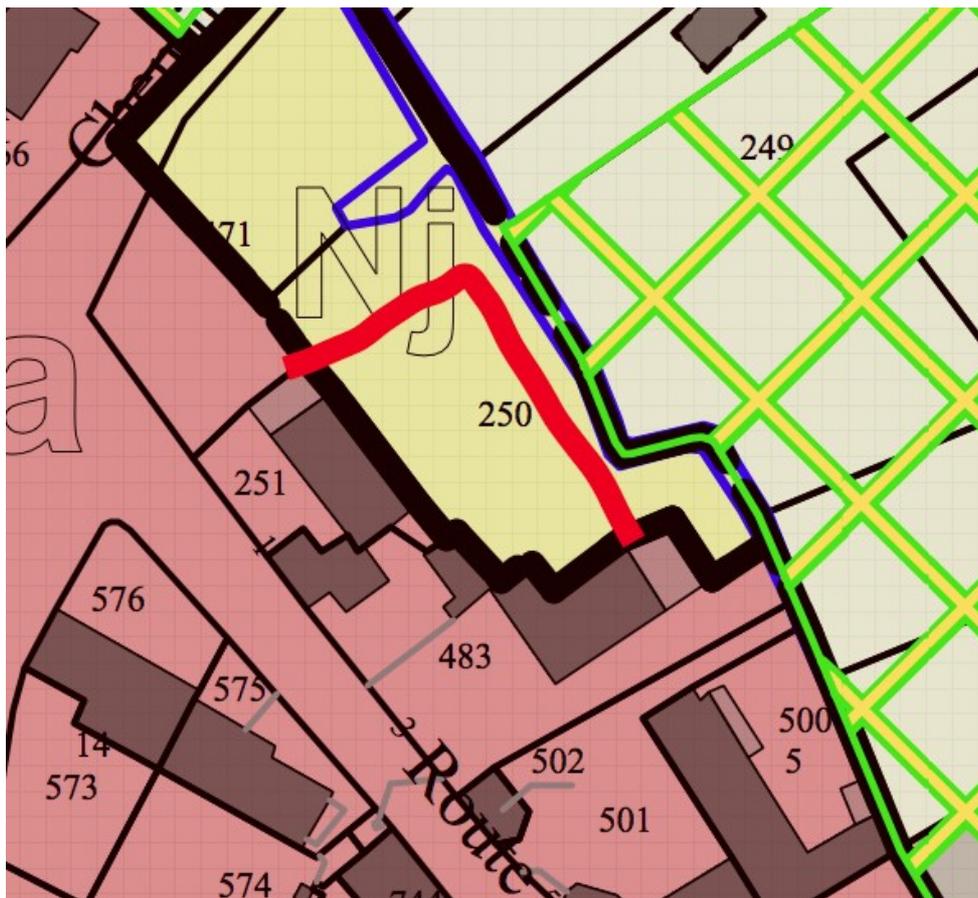
Il semble possible de répondre favorablement à cette demande, la zone 2Aux n'est en effet plus d'actualité sur ce secteur compte tenu de son caractère principalement naturel et de la demande de Madame la Préfète. La collectivité soulève cependant la nécessaire évolution de cette zone afin d'assurer la préservation du monument historique classé et la sécurité des personnes sur un espace aujourd'hui en friche. Des réflexions notamment avec l'ABF avaient été menées afin d'envisager les possibilités d'évolution sur cette partie du territoire. A ce jour, cette zone ne possède pas d'accès aménagé sur le route départementale. Pour accéder au site, il faut traverser le site de l'ancienne gare SNCF, propriété de la commune de Bailleau-Armenonville. Il faut laisser la possibilité de la réhabilitation du site par une collectivité ou autre intervenant dans un projet d'ensemble. La collectivité souhaite que cette zone passe en N puisque, pour rappel, la zone N autorise les *constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipement collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

C.E : Sans autre commentaire

Monsieur et Madame Moireaux, propriétaires des parcelles AD483 et AD250, s'enquière de leur projet de construction. Ils joignent en annexe un plan de masse et perspective de leur projet.

Réponse de la Communauté de Communes :

Le projet reste dans le périmètre actuellement urbanisé et permet de valoriser une construction existante tout en respectant le petit ruisseau en fond de parcelle : augmenter légèrement la zone Ua au nord du bâti existant sur la parcelle 250 paraît une solution adaptée.



C.E : Sans autre commentaire

3.4.1.3 Permanence du jeudi 18 avril 2019

Monsieur Michel Courty, porte plusieurs réclamations sur :

- Les parcelles AE720 et 721, 722 et 723. Monsieur Courty cite des articles du code de l'urbanisme, des arrêtés de plusieurs Cours Administrative d'Appel pour illustrer la recevabilité de sa demande de constructibilité de ses parcelles ;
- « Les parcelles AE 729, 732, 734, 736, 741, 743 et 448 classées en zone Agricoles deviennent incultivables vu leurs situations » ;
- « Le zonage des dents creuses n'est pas à jour » ;
- « l'entretien des parcelles AE720, 721, 722 et 723 m'ont valu des insultes du voisin à cause de la poussière produite par cet entretien » ;
- « un certificat, en pièces jointes, est signé par Madame le Maire en 2012 ».

Réponse de la communauté de communes :

Concernant les parcelles AE720 et 721, 722 et 723 : Le zonage Ap de ces parcelles est un zonage d'attente de façon à pouvoir réaliser à terme le cœur du village. Il s'agira de rendre constructible ces parcelles pour les urbaniser, notamment pour les accès et passages des réseaux.

Concernant les parcelles AE720 et AE721, considérées comme agricoles en jachère, il s'agit bien d'une erreur puisqu'elles ont été estimées comme terrain à bâtir lors de la dernière succession. Par conséquent la communauté de commune propose de corriger cela et de passer les parcelles AE720 et AE721 en Ua.

Les parcelles AE722 et AE723 sont initialement classées en Ua. Elles passeraient quant à elles en Ap, soit en zonage d'attente afin de garantir l'aménagement futur d'un accès et des réseaux.

Concernant les parcelles AE729, 732, 734, 736, 741, 743 et 448 : Dès le premier plan d'occupation des sols, ces parcelles avaient été maintenues inconstructibles ; il en va de même aujourd'hui avec en plus l'injonction des services de l'État de limiter la consommation d'espace.

A la demande de la chambre d'agriculture, ces parcelles ne seront maintenues en zone agricole.

Concernant le plan des dents creuses : C'est sûrement possible, le plan local d'urbanisme qui est une photographie à un instant « t » et le terrain continue d'évoluer après l'arrêt du projet.

Enfin, les élus déplorent le manque de courtoisie et de compréhension de certains ; à cela, hélas, le plan local d'urbanisme ne peut rien.

C.E : Sans autre commentaire

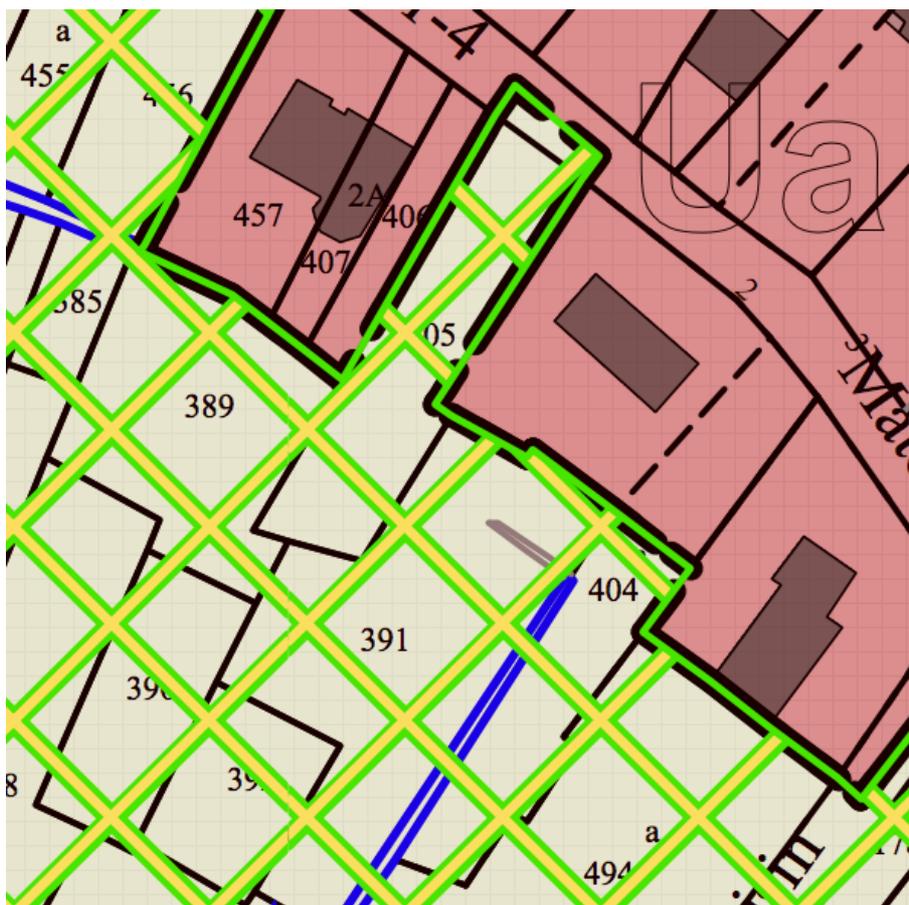
Monsieur Jean-Noël Louis de la Société CLAAS, assisté de Monsieur Gilbert Autret, architecte, remarque que le projet envisage la rénovation totale de la friche industrielle « Kirchoff » et la construction d'un ensemble immobilier neuf comprenant un centre de formation et d'un centre administratif pour la filiale française du groupe CLAAS. Il propose la construction d'un bâtiment technique de faibles dimensions (lave-bottes) et totalement démontable dans la bande des 100 mètres de l'autoroute A11.

L'entreprise a choisi de s'implanter en Beauce pour être au cœur de leur savoir-faire.

La zone As permettra le développement de l'activité commerciale et par conséquent le recrutement de nombreux collaborateurs sur la commune ou les communes avoisinantes, le département. Le souhait de stationnement sur cette zone Ux permettra un stationnement ordonné, la sécurité des collaborateurs dans le cadre d'un programme d'aire de stationnement perméable, aménagé et paysagé.

Réponse de la communauté de communes :

Concernant le **secteur As** : A la demande de la CDPENAF, la zone As basculera en A, dans la mesure où la différence de règlement tient à la possibilité de créer une aire de stationnement qui, même imperméabilisée, dénature suffisamment les terres agricoles pour être considérée comme de l'urbanisation.



C.E : Sans autre commentaire

Indivision Courty, Laroque, Lemaire, représentée par Monsieur Bernard Courty demande que :

➤ « les parcelles AE46, AE47 et AE624, de par leurs situations, leurs accès et leurs intégration dans l'ensemble bâti du bourg, soient incorporées à l'ensemble initial, donc en zone UA »

Réponse de la communauté de communes :

Le zonage Ap de la parcelle 624 est un zonage d'attente de façon à pouvoir réaliser à terme le cœur du village c'est à dire rendre constructible ces parcelles pour les urbaniser. Les services de l'État n'acceptent pas que l'on octroie une zone constructible pour le moment.

Il est néanmoins accepté que le secteur Nj (AE46 et 47) soit rendu constructible et passera en Ua.



➤ « la parcelle 622 fait actuellement partie d'un ensemble actuellement en culture. Compte tenu de l'importance du matériel agricole actuel et de l'environnement, il serait souhaitable que cet ensemble devienne urbanisable ».

Réponse de la communauté de communes :

Dès le premier plan d'occupation des sols ces parcelles avaient été classées en zone agricole ; il en va de même aujourd'hui avec en plus l'injonction des services de l'État de limiter la consommation d'espace. A la demande de la chambre d'agriculture, ces parcelles seront maintenues en zone agricole.



➤ « La parcelle AE435 : la proximité de la station d'épuration rend les fruits du verger inconsommables ».

Réponse de la communauté de communes :

Les élus en prennent acte.

C.E : Sans autre commentaire

Madame Maryvonne Lemaire, représentée par Monsieur Bernard Courty remarque que :

➤ *« la station d'épuration est proche des habitations. Son extension vers l'Est la rapprocherait encore plus des riverains. Mon terrain, parcelle AC434, était un verger. J'ai été contraint d'abandonner les fruits impropres à la consommation. »*

Réponse de la communauté de communes :

Il est indispensable que la commune puisse acquérir du foncier pour y installer non pas forcément l'extension de la station d'épuration proprement dite mais les équipements et infrastructures annexes par exemple. La commune a réalisé de nouvelles études permettant de cibler plus finement ses besoins. La réserve foncière n°2 pourra être réduite aux parcelles 250 et 249 libérant ainsi les parcelles 434 et 435.

➤ *« Pourquoi les parcelles en dents creuses entre la station d'épuration et la parcelle AC370 ne sont pas identifiées de la même façon ? » ;*

Réponse de la communauté de communes :

Il n'est fait aucune différence entre ces parcelles ; la parcelle 370 est la continuité d'un ensemble bâti, les autres sont destinées aux extensions d'infrastructures dans le cadre de la mise aux normes de la station d'épuration et de son extension.

Le maintien d'une distance suffisante entre la STEP et les premières habitations est toujours plus prudent. Ainsi, chaque côté de la station est classé en zone N.

➤ *« qu'est ce qu'il fait que les parcelles AE478 et AE475 ont changé d'appellation ? En quoi cela est-il justifié ? »*

Réponse de la communauté de communes :

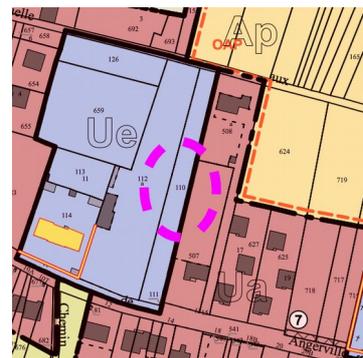
Les parcelles 478 et AE475 n'ont pas changé d'appellation puisque comprises dans la zone Nddu POS, elles sont aujourd'hui cadrées par la zone N du PLU (équivalent).

C.E : Sans autre commentaire

Monsieur Bernard Courty remarque que *« sa parcelle AE110 est bordée de deux terrains bâtis, qu'elle est desservie à ses deux extrémités par la route D116 au Sud et la ruelle aux ânes au Nord. Située dans le centre du bourg, elle correspond à la directive que vous préconisez dans l'occupation des dents creuses. Cette parcelle a les caractéristiques pour être classée en zone UA »*.

Réponse de la communauté de communes :

Il semble possible d'accorder à cette demande. La parcelle AE100 sera classée en Ua



Monsieur Paul Buisson, représentant Madame Marguerite Buisson demande à ce que ses parcelles n°15 et 16 soient classées constructible en alignement des parcelles voisines 13 et 17.

Réponse de la communauté de communes :

Ces deux parcelles sont apparemment déclarées à la politique agricole commune en tant que jachères. Par cohérence de zonage, une partie de la parcelle 16 pourra en effet être classée en zone constructible en alignement des parcelles voisines.



C.E : Sans autre commentaire

3.4.2 Courriers et courriels annexés au registre

L'article R123-13 prévoit que les observations et propositions du public transmises par voie électronique soient jointes au registre d'enquête disponible au siège de l'enquête afin de favoriser la communication. Un seul courriel a été adressé au commissaire enquêteur pendant cette enquête. Trois courriers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur.

3.4.2.1 Courrier n°1 de Monsieur et Madame Boileau

sont passés lors de la seconde permanence remettre un courrier de 3 pages, dont un plan, en main propre au commissaire enquêteur et ont renouvelé leur observation exprimée lors de la première permanence. Ce courrier a pour but de demander le changement de classe Nj en classe Ua d'une partie de leur parcelle n°79 en alignant cette zone constructible sur leur parcelle n°80 voisine.

Réponse de la communauté de communes :

Il apparaît que la zone urbaine pourrait être agrandie vers le passage (le chemin rural d'une largeur d'environ 2,70 m mentionné sur le cadastre) ; cet allongement vers l'ouest de la zone Ua sur la parcelle 79 arriverait à 2 m environ du chemin rural laissant ainsi un passage possible de 5 m.

La communauté de communes est favorable au classement demandé pour permettre l'extension de la maison d'habitation.

C.E : Sans autre commentaire

3.4.2.2 Courrier n°2 de Monsieur Courty :

Un document de 3 pages vient compléter la synthèse que Monsieur Courty a produit sur le registre d'enquête. Il ajoute 5 pages de documents annexes.

Il développe dans ce document les remarques sur les parcelles AE720 et 721, 722 et 723.

Il cite des articles du code de l'urbanisme, des arrêtés de plusieurs Cours Administrative d'Appel pour illustrer la recevabilité de sa demande de constructibilité.

Il justifie la situation des parcelles AE 729, 732, 734, 736, 741, 743 et 448 classées en zone Agricoles qui deviennent incultivables vu leurs situations.

Il écrit que le zonage des dents creuses n'est pas à jour et nous informe que l'entretien des parcelles AE720, 721, 722 et 723 lui a valu des insultes du voisin à cause de la poussière produite par cet entretien.

Il produit une copie de son certificat d'urbanisme, en pièces jointes, délivré par Madame le Maire en 2012.

Réponse de la Communauté de Communes : Voir ci-dessus

C.E : Sans autre commentaire

3.4.2.3 Courrier n°3 de Madame le Maire d'Ymeray

Madame le Maire d'Ymeray informe le commissaire enquêteur que le projet de PLU prend en compte le règlement du SCOT qui est en cours de révision.

Le SCOT actuel limite les constructions dans les petites communes (2 constructions possible par année pour Ymeray). La révision en cours prévoit d'augmenter ce nombre. Des terrains redeviendraient constructibles dans le SCOT révisé.

Il semblerait de bon sens à la commune de répondre favorablement aux demandes de constructibilité pour les terrains situés rue de la mairie, rue de l'Ormail et ruelle aux ânes qui sont directement concernés.

Réponse de la Communauté de Communes :

Une partie de ces demandes est prise en compte ; la communauté de communes rappelle que les corrections portées au plan local d'urbanisme pour son approbation ne peuvent entamer « l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme ». Elle rappelle également le sacrifice par la commune de son projet d'aménagement du coeur de bourg, l'une des priorités de la révision du PLU.

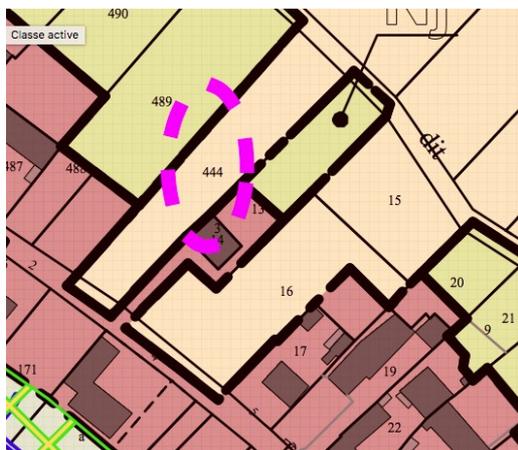
C.E : Sans autre commentaire

3.4.2.4 Courriel n°1 de Madame Claudine Bailly

s'interroge sur l'intérêt de déclasser la partie constructible de sa parcelle n°444, sur le hameau de Talvoisin, comme de la parcelle n°16 entourant la parcelle n°14.

Réponse de la Communauté de Communes :

En effet et comme pour la parcelle n°16, une partie de la parcelle 444 pourra être classée en zone constructible en alignement des parcelles voisines.



C.E : Sans autre commentaire

3.5 Questions du commissaire enquêteur.

3.5.1.1 Monument historique classé

Au Nord-Ouest de la commune se trouve le monument historique classé : le menhir de «Chantecoq » ou « La Mère aux Cailles ». Le projet de classement en zone 2AUx (secteur d'urbanisation future à terme à dominante d'activité de la zone) intègre ce monument historique. L'État, dans son avis sur le projet de PLU de la commune d'Ymeray est opposé à ce classement dans cette zone.

Ce monument historique est entouré d'une friche industrielle en état manifeste d'abandon. Il est surprenant que rien ne soit proposé pour mettre en valeur ce monument historique digne d'intérêt pour le public, ni même le protéger contre les dégradations continues qu'il semble subir.

Réponse de la communauté de communes :

Il semble possible de répondre favorablement à cette demande, la zone 2Aux n'est en effet plus d'actualité sur ce secteur compte tenu de son caractère principalement naturel et de la demande de Madame la Préfète. La collectivité soulève cependant la nécessaire évolution de cette zone afin d'assurer la préservation du monument historique classé et la sécurité des personnes sur un espace aujourd'hui en friche. Des réflexions notamment avec l'ABF avaient été menées afin d'envisager les possibilités d'évolution sur cette partie du territoire. A ce jour, cette zone ne possède pas d'accès aménagé sur le route départementale. Pour accéder au site, il faut traverser le site de l'ancienne gare SNCF, propriété de la commune de Bailleau-Armenonville. Il faut laisser la possibilité de la réhabilitation du site par une collectivité ou autre intervenant dans un projet d'ensemble. La collectivité souhaite que cette zone passe en N puisque, pour rappel, la zone N autorise les *constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipement collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

3.5.1.2 Le projet découpant plusieurs parcelles en deux zones

Plusieurs administrés demandent une modification de ce découpage qui me semble cohérent vis à vis de la densification du bourg comme du hameau de Talvoisin.

Ces modifications pourraient être calculées et ajustées pour un équilibre entre les demandes d'élargissement des zones constructibles des requérants, d'une part, et l'augmentation de la "surface du Menhir" déclarée Nature d'autre part.

Ces ajustements dans le projet présenté à l'enquête publique ne seraient pas susceptibles de changer l'économie générale du projet.

Réponse de la communauté de communes :

La superficie de la zone 2AUx ne peut servir de monnaie d'échange. Par contre les deux ou trois (parties de) parcelles accordées à Talvoisin voire la parcelle AE46 (Courty) dans le bourg passant de Nj à Ua en tout ou partie ne bouleverseront pas l'économie générale du projet de PLu de même que les quelques ajustements de tracé (Boileau, Moireaux, Rabourdin).

3.6 Avis de la commune

Le 7 mai 2019, j'ai reçu, en copie, un courriel émis par le chargé d'études adressé à la Communauté de Communes. Ce courriel avait en pièce jointe le projet de réponses incluant plusieurs propositions de modifications de la commune concernant le projet de réponses aux avis des PPA.

Ce courriel, reçu 19 jours après clôture de l'enquête publique n'a pas été joint au dossier d'enquête.

Le délai de réponse de 15 jours de la Communauté de Communes passé, ce document n'a pas été pris en compte par le pétitionnaire (annexe n°8).

3.7 Bilan des réponses apportées aux observations du public et des personnes publiques associées.

3.7.1 En ce qui concerne les avis des personnes publiques associées

- 10 avis ont été exprimés dont 3 sans observations particulières, 5 avec observations et 2 avec réserves émanant de la Préfecture et de la CDPENAF.
- 7 avis tacites, réputés favorables en absence de réponse écrite dans le délai de 3 mois après notification du dossier, dont ceux de la DREAL, de la DRAC, de l'ARS et de la DDCSPP.

3.7.2 Pour ce qui est des réponses aux observations du public

Elles ont été apportées dans le strict respect de l'intérêt général, des dispositions s'appliquant à l'élaboration du PLU et au regard des choix retenus par le projet.

Je considère que :

- l'enquête publique s'est bien déroulée, sans incident et dans un climat courtois ;
- le public a été correctement informé sur le projet, sujet de l'enquête publique, par les mesures réglementaires de publicité dans la presse locale et d'affichage ainsi que par la diffusion sur le site de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France ;
- il est venu nombreux à mes permanences, en exposant souvent des situations individuelles dignes d'intérêt ;
- le dossier d'enquête comprenait les pièces énumérées par les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme et de l'environnement, applicables au projet ;
- il était suffisamment étayé pour permettre au public une bonne compréhension du projet ;
- le projet de PLU répond de façon satisfaisante aux dispositions du législateur en matière d'urbanisation et d'environnement, aux orientations des documents supra communaux dont il relève et aux objectifs fixés par le PADD de la commune ;
- les avis des PPA ont donné lieu à des observations portant essentiellement sur des demandes de corrections et mise à jour du dossier qui ont été prises en compte par la collectivité, et à des réserves auxquelles la collectivité a apporté des réponses ;
- en ce qui concerne les observations et demandes du public notamment en termes de constructibilité, les réponses ont été apportées dans le respect de l'intérêt général et au

regard des choix retenus par le projet. Ainsi, onze (11) avis favorables ont été donnés à des modifications très limitées et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLU de la commune d'Ymeray.

4 Conclusions

Après avoir souligné :

- d'une part, l'organisation satisfaisante de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ayant pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme dans le cours même de l'enquête, toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier et tous les éclaircissements nécessaires sur les prises de position et les observations des citoyens ou personnes publiques intervenus à l'enquête ;
- d'autre part, la participation du public, qui ne paraît pas incohérente eu égard au nombre d'habitants, à l'absence de profonds bouleversements dans l'évolution projetée de la commune et à la concertation conduite en amont de l'adoption du document ;
- Enfin, les divers enrichissements et modifications du projet de PLU annoncés au terme de l'enquête, après prise en compte par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France d'une partie des avis et observations recueillis ;

Il convient de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

Au terme de cette enquête, et après analyse de l'ensemble des aspects du projet, j'ai formulé, dans le rapport ci-après, mes conclusions motivées concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ymeray

Fait à Digny, le 11 mai 2019



Le commissaire enquêteur

Frédéric Ibled