



11: PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/LG

Objet : Avis sur projet arrêté de PLUI
Val Drouette

Dossier suivi par Martine RIOU

Communauté de commune Portes
Euréliennes d'Ile de France
Madame la Présidente
6, place Aristide BRIAND
28230 EPERNON

Chartres, le 15 octobre 2018

Madame la Présidente,

La Chambre d'agriculture a bien reçu, pour avis, le projet arrêté de PLUI Val Drouette.

En préambule, nous tenons à remercier les municipalités du Val Drouette (Droue-sur-Drouette, Epernon, Gas, Hanches et Saint-Martin-de-Nigelles) pour avoir organisé, par deux fois, une réunion de concertation spécifique avec les agriculteurs concernés. Ces rencontres auront permis d'affiner le diagnostic agricole et de mieux tenir compte de la situation de certaines exploitations.

Malgré les différents échanges avec la Chambre d'agriculture très fructueux sur ce dossier, il suscite encore un certain nombre de remarques, voire de réserves de notre part concernant :

- les Zones Ap (Secteur agricole, inconstructible pour préserver les paysages et perspectives),
- les Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont plusieurs nécessitent des ajustements,
- le repérage des exploitations agricoles qui doit être actualisé,
- le volet sur la consommation foncière,
- et enfin s'agissant de certains zonages.

Vous trouverez l'ensemble de nos observations dans la note annexée ci-jointe.



Au vu de ces remarques, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve que soient prises en compte les observations notées en « gras » dans l'annexe.

Nous vous rappelons que nous souhaitons recevoir un dossier approuvé (version CD et papier) en fin de procédure.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Éric THIROUIN

PJ : Annexe à l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de PLUI arrêté de l'ex communauté de communes du Val Drouette.

**Annexe à l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de PLUI
arrêté de l'ex communauté de communes du Val Drouette**

1) Zones Ap (Secteur agricole, inconstructible pour préserver les paysages et perspectives)

La justification de certaines de ces zones (principalement celle située dans le sud-ouest de la commune de Hanches) est basée sur une directive paysagère, aujourd'hui juridiquement inexistante – concernant cette directive, un groupe de travail a été mis en place en juin 1999. Après quelques réunions en 1999 et 2000 (où la Chambre d'agriculture était représentée), ces rencontres se sont concrétisées par la rédaction d'un document appelé : « directive paysagère du site de la cathédrale de Chartres ». Mais depuis plus de 18 ans, nous attendons la suite et l'aboutissement de cette étude. Depuis peu, une nouvelle réflexion est engagée. Néanmoins, concernant l'application de ce projet de directive, il faut noter qu'elle n'a aucun caractère impératif et que son cahier de recommandation n'a aucune portée réglementaire. Le fait d'inscrire des prescriptions, sans base légale, pourrait être interprété comme une « erreur manifeste d'appréciation » par les juges administratifs en cas de contentieux. C'est pourquoi, afin de ne pas fragiliser juridiquement votre PLUI, nous demandons le retrait de cette zone Ap.

Sur la commune de Gas la justification apportée de la zone Ap est la préservation des lignes de crête de l'urbanisation, cette protection correspondant aux prescriptions du Document d'Objectif et d'Orientations (DOO) du SCOT. Néanmoins, sauf erreur de notre part, nous ne retrouvons pas la commune de Gas sur les documents graphiques qui accompagnent l'orientation sur les coupures d'urbanisation à préserver.

Sur la commune de Hanches, nous notons une seconde zone Ap située au nord du bourg, qui n'est pas justifiée dans le rapport de présentation.

> Dans la mesure où nous considérons que ces zones ne sont pas justifiées, la Chambre d'agriculture demande leur suppression.

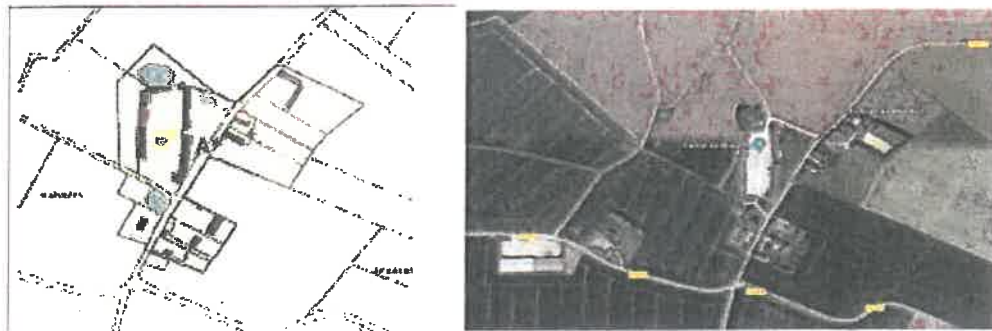
S'agissant de la commune de Saint-Martin-de-Nigelles, nous comprenons la volonté des élus de protéger les abords de leur vallée par la mise en place de zones Ap. Cependant, nous suggérons de plutôt envisager des règles plus restrictives de construction pour les bâtiments agricoles sur ces secteurs : hauteur, aménagement paysager obligatoire permettant de mieux intégrer le bâtiment au site. Il serait alors envisageable de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation Agricole (OAP).

2) Les Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a eu à se prononcer le jeudi 4 octobre dernier sur vos STECAL en présence de votre représentant et de votre bureau d'étude. Il en ressort les précisions suivantes :

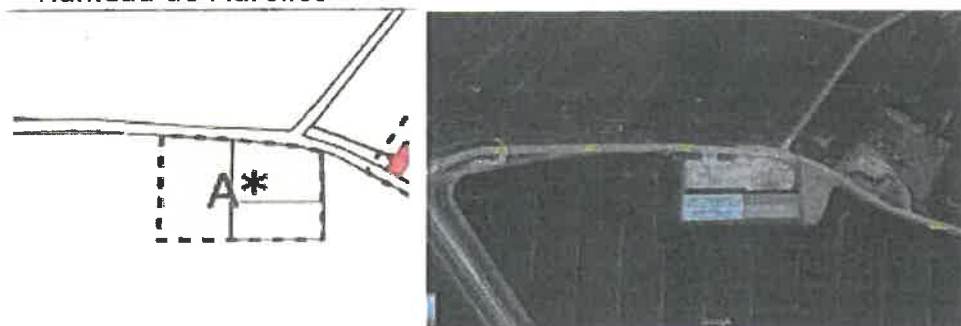
Commune de Gas

- Ferme ou Domaine de Marolles



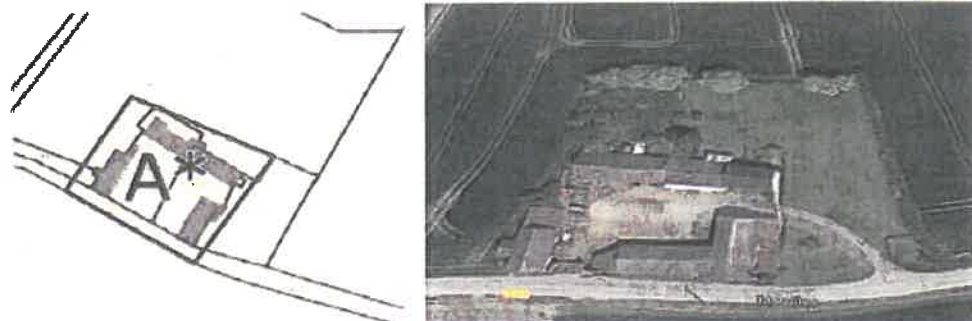
Le STECAL sur la ferme de Marolles est validé. L'exploitation agricole pourra ainsi se diversifier plus largement (laboratoire/traiteur)

- Hameau de Marolles



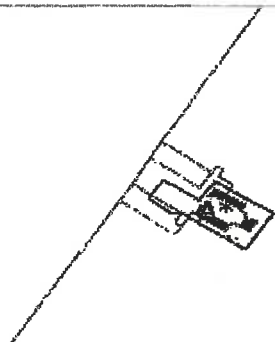
Il s'agit d'un hangar agricole qui doit être reclassé en A stricte.

- Marolles



Le STECAL sur cette ancienne exploitation agricole n'est pas validé. Néanmoins pour permettre le changement de destination de certains bâtiments remarquables, permettant éventuellement les activités d'accueil ou de tourisme, il serait important de les « repérer ».

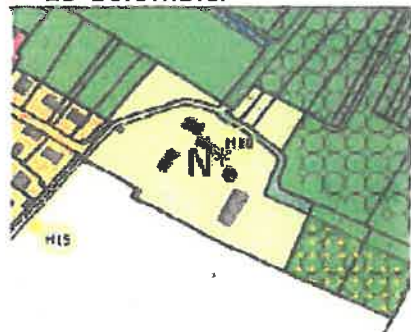
- Le Désert



Le STECAL n'est pas validé. Là également, pour permettre le changement de destination de certains bâtiments remarquables permettant éventuellement les activités d'accueil ou de tourisme, il serait important de les « repérer ».

Commune de Hanches

- Le Colombier



Le STECAL pour des activités de tourisme et non pas des activités artisanales ou libérales est validé.

- Ferme du Loreau

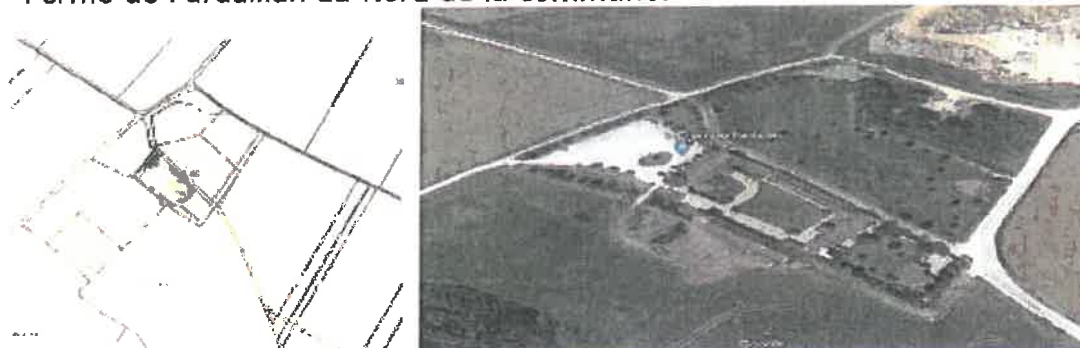
Le STECAL sur la ferme du Loreau est validé. L'exploitation agricole pourra ainsi se diversifier plus largement (meunerie, promotion d'activités rurales etc.).

- Route de Gallardon



Le STECAL pour l'accueil des gens du voyage est validé.

- Ferme de Pardailan au Nord de la commune.



Le STECAL autorisant uniquement des constructions légères est autorisé.

➤ **La Chambre d'agriculture souhaite que ces modifications sur les STECAL soient confirmées.**

3) Repérage des exploitations agricoles :

Lors des rencontres avec les exploitants agricoles, la Chambre d'agriculture avait expliqué sa position quant au classement des sites d'activités pérennes en zone A (agricole). Cela permet d'assurer, face aux riverains et voisinage, une meilleure reconnaissance et une bonne lisibilité de cette activité spécifique à travers un zonage et un règlement propre. Or, nous constatons que les sites sont tantôt classés en zone A, tantôt en zone urbaine, ce qui n'en facilitera pas la lecture par les services instructeurs qui ignoreront alors la présence d'une activité économique pouvant engendrer des distances de recul (application du principe de réciprocité). Toutefois, nous confirmons que les sites qui seraient totalement inclus dans la zone urbaine sans ouverture sur de l'espace agricole ou naturel donc enclavés peuvent être classé en zone Urbaine.

➤ **La Chambre d'agriculture vous suggère de refaire le point sur ces sites.**

4) Consommation foncière liée aux équipements :

Un certain nombre de nouveaux équipements collectifs ont été programmés sur 19,9 ha. D'une part, cette consommation semble plus importante que ce qu'autorise le SCOT et, d'autre part, afin d'assurer une meilleure lisibilité, la localisation de l'ensemble de ces aménagements, aurait pu être inscrite en 1 AUe.

De plus, il nous semble que la parcelle n° 11 sur Hanches a été ajoutée pour la construction du lycée. La surface consommée ne serait donc pas de 4,32 ha mais presque 5 ha, ce qui augmente encore la consommation d'espaces. Enfin, le futur STECAL prévu pour « les gens du voyage » ne devrait-il pas être comptabilisé dans les équipements collectifs ?

➤ **La Chambre d'agriculture souhaite que l'ensemble des projets soient bien évalués et qu'ils soient différenciés par un zonage particulier.**

5) Règlement graphique (zonage et règlement) :

- Zones d'activités sur Droue sur Drouette et Epernon :

Le SCOT phase, dans le temps, le développement des zones d'activités. Nous aurions souhaité retrouver ce phasage à travers le zonage, en prévoyant des zones de première nécessité (1 AUX) et des zones à inscrire à plus long terme (2 AUX). Nous insistons également sur le traitement de ces zones et qu'un maximum d'équipements communs puisse être mutualisé.

- Commune d'Epernon

Le règlement de la zone Ntvb (Trame verte et bleue) limite à 15 m² les abris pour animaux, par unité foncière. Aujourd'hui, cela ne semble pas poser de problème pour les bovins présents. Qu'en sera-t-il demain si les bovins sont remplacés par des chevaux ? En effet, au vu du faible nombre de parcelles, le nombre de boxes sera très limité.

➤ **Nous considérons que la pointe (parcelle n°16) située à l'entrée du hameau de Houdreville, actuellement en culture, n'est pas une dent creuse. Nous demandons son reclassement en zone agricole.**

- Commune de Saint Martin de Nigelles



Nous observons que beaucoup de parcelles agricoles cultivées ont été classées en zone naturelle dans votre zonage. Nous souhaiterions que ces parcelles reviennent en secteur Agricole.

De la même manière, nous souhaiterions que les parcelles 25 et 50 situées au lieudit « les glands » de 2 ha 50 soient classées en zone A car cultivées.

Afin de faciliter l'évolution éventuelle de l'exploitation apicole située sur votre commune, nous aurions souhaité que l'ensemble du site (parcelles 406 et 405 a) soit classé en UBb. Actuellement, une partie des bâtiments est en UBb et une autre en UBd alors qu'il s'agit de la même propriété. Ce double classement ne favorise pas l'application du règlement.

- Commune de Hanches

Nous constatons, selon vos données, que le potentiel de « dents creuses » est de 7,3 ha. Le nombre de zones 1 AU et 2AU ouvertes à l'urbanisation nous semble alors un peu excessif (13,5 ha).

➤ **La Chambre d'agriculture demande alors la remise en zone N ou A de la zone 2 AU d'environ 6 ha située rue de Mondétour.** En effet, non seulement cet espace semble arboré mais surtout nous ne comprenons pas s'il s'agisse d'une zone d'activité (telle que présentée lors de notre dernière entrevue) ou d'une zone d'habitat comme inscrit dans le document de zonage arrêté. Dans le 1^{er} cas, cette zone serait incompatible avec le SCOT – dans le second cas, l'augmentation de population engendrée par l'aménagement de cette zone ne semble plus correspondre aux objectifs chiffrés du PLUI.

Nous trouvons dommageable la localisation du futur lycée. En effet, sa situation semble enclaver une parcelle agricole, encore cultivée. L'accès à cette parcelle devra être prévu dans les plans de construction du site scolaire.