

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de première modification du plan local d'urbanisme intercommunal du Val DROUETTE (Eure et Loir)

Maître d'ouvrage du projet : Monsieur le Président de la communauté de
communes des Portes Euréliennes d'Ile de France.

Enquête Publique du mardi 2 avril au vendredi 3 mai 2024

**Demande de désignation d'un commissaire enquêteur par monsieur le Président de la Communauté de
Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France, par lettre du 26 janvier 2024**

**Décision et désignation de Monsieur Alain FERRAND en qualité de Commissaire Enquêteur par
Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 2 février 2024. Monsieur Didier
GUIMIOT est désigné comme suppléant.**

- 1^{ère} partie du dossier : Rapport du commissaire enquêteur**
- 2^{ème} partie : Conclusions motivées du commissaire enquêteur**
- 3^{ème} partie : Annexes.**

Commissaire Enquêteur : Alain FERRAND

1^{ère} Partie : Le RAPPORT

A – Généralités

- 1 - Préambule
- 2 - Objet de l'enquête
- 3 - Cadre juridique
- 4 - Nature et caractéristiques du projet
- 5 - Composition du dossier
- 6 - Avis des services de l'Etat et des organismes consultés

B - Organisation et déroulement de l'enquête

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur

| |
|--|
| Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette (Eure et Loir) |
|--|

- 2 - Modalités de l'enquête
- 3 - Information effective du public
- 4 - Incidents relevés au cours de l'enquête
- 5 - Climat et déroulement de l'enquête
- 6 - Clôture de l'enquête et modalités de récupération des registres d'enquête
- 7 - Relation comptable des observations et propositions
- 8 - Communication des observations au responsable du projet
(Procès-verbal de synthèse)
- 9 - Mémoire en réponse du responsable du projet.

C - Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête et réponses apportées par le commissaire enquêteur

2^{ème} Partie: Les CONCLUSIONS MOTIVEES

A – Rappels concernant l'enquête et points relevés par le commissaire enquêteur

- 1 - Objet de l'enquête
- 2 - Cadre juridique
- 3 - Déroulement de l'enquête

B – Les conclusions et avis du commissaire enquêteur

3^{ème} Partie : Les ANNEXES

- 1 – Publication de l'avis d'enquête dans la presse locale articles de l'Echo de Brou des 13 mars et 3 avril 2024
- 2 - Publication de l'avis d'enquête dans la presse locale dans l'Echo Républicain des 5 mars et 5 avril
- 3 - Document de remise du Procès-Verbal et Procès-Verbal, le 7 mai 2024
- 4 - Copie du registre d'enquête (avec Pièces Jointes, courriers et messages électroniques reçus)

1ère Partie

Le RAPPORT

A - GENERALITES

1 – Préambule

La Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France est située dans le Nord-Est du département d'Eure et Loir, elle est limitrophe du département des Yvelines. Elle occupe une superficie de 400 km² et s'étend du nord au sud sur une cinquantaine de kilomètres. Elle comporte désormais 39 communes.

La Communauté de Communes du Val Drouette comportait cinq communes : Droue sur Drouette, Epernon, Gas, Hanches et St Martin de Nigelles. Elle a été créée en 2001. Celle-ci a fusionné en 2017 avec quatre Communauté de Communes pour devenir la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France dont le siège est situé à Epernon.

La Drouette est une petite rivière qui traverse quatre des communes de la communauté de communes du Val Drouette avant de se jeter dans l'Eure à Villiers le Morhier.

La population compte environ 12 000 habitants

Le parc immobilier est d'environ 5800 logements.

Le niveau d'équipements du territoire est cohérent avec la densité de population du territoire. La majorité des équipements administratifs et des services publics sont concentrés sur les communes d'Epernon et de Hanches, mais chaque commune dispose de services administratifs locaux. Les équipements sont mutualisés entre les communes : Centre de secours à Epernon, Gendarmerie à Hanches, Poste à Epernon, Police municipale à Hanches et Epernon. Hypermarché à Hanches / Epernon

En ce qui concerne les écoles maternelles et élémentaires, toutes les communes en disposent.

Les collégiens du territoire sont accueillis à Epernon. Le lycée Joséphine Baker a ouvert à Hanches.

Les équipements de santé se situent essentiellement à Epernon

Chaque commune dispose de ses propres équipements sportifs.

La gare d'Epernon permet de rejoindre Paris en 40 minutes L'autoroute A 10 permet de rejoindre Paris en 1h15 (85 kms) et la nationale 10 permet de rejoindre Paris en 1h30 (85 kms).

Les emplois sur la commune d'Epernon représentent 79% des emplois du territoire.

La population du territoire se distingue par une forte représentation des professions intermédiaires et d'employés. Une grande partie se rend au travail en région parisienne par voie ferrée ou routière.

Le projet de première modification du Plan local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de Communes du Val Drouette vise à tenir compte des évolutions constatées et d'une nécessaire mise à jour au profit des cinq communes concernées, avant qu'un nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour l'ensemble des trente-neuf communes de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France ne soit mis en œuvre à l'horizon 2025-2026.

2 - Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Val Drouette a été adopté par la communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France le 14 mars 2019.

Le plan local d'Urbanisme Intercommunal peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France a engagé une procédure de modification du PLUI du Val Drouette pour adapter :

- **le règlement graphique** : afin de réaliser quelques corrections concernant des erreurs matérielles, un linéaire commercial, un emplacement réservé ...
- **le règlement écrit** afin d'intégrer quelques clarifications réglementaires.
- **les OAP** afin d'intégrer quelques clarifications réglementaires
- **Les annexes du PLUI**, en corrigeant le plan des contraintes, le plan de servitudes...

Sont ainsi prévues comme modifications :

Pour le plan de zonage :

- correction d'une erreur matérielle à Epernon ; correction de la légende des plans de zonage ; changement concernant les linéaires commerciaux à Epernon (Place de la gare et rue de Grand pont, suppression du linéaire commercial de la rue Savonnière et création d'un deuxième linéaire commercial côté nord sur la rue des grands Moulins ; suppression de l'emplacement réservé H°16
- changements de zonage : création d'un STECAL (secteur de aille et de capacité d'accueil limité) à Hanches
- levée de la protection de paysage instituée au titre des dispositions de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme à Droue sur Drouette (lotissement « les Charrons »

Pour le Règlement écrit :

- clarification réglementaire concernant l'emprise au sol, le stationnement et l'aspect extérieur à Epernon
- clarification réglementaire des aspects des constructions à Hanches
- clarification réglementaire concernant les aspects des constructions en zone UA (pentes des toitures) à Droue sur Drouette, Gas et St Martin de Nigelles
- clarification réglementaire concernant les aspects des constructions en zone UB (pentes des toitures) à Droue sur Drouette
- clarification réglementaire concernant la constructibilité des terrains en drapeau (implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques à Droue sur Drouette
- clarification réglementaire concernant les terrains voués à la division (implantation des constructions à Droue sur Drouette, Hanches

Pour la modification des annexes réglementaires :

- compléter la description des STECAL (Secteurs de Taille et capacités d'accueil limitées) à Hanches

Pour la modification des OAP :

- clarification des objectifs d'aménagement de l'OAP N°13 « Extension sud de la ZAE (Zone d'Activité Economique)» à Epernon et Droue sur Drouette

Pour la modification sur les Annexes :

- corriger les plans d'alignement supprimés par erreur (Plan des SUP)
- corriger l'erreur matérielle concernant la légende du périmètre captage eau potable AS1 à Droue sur Drouette
- ajouter un arrêté préfectoral de 2019 déclarant d'utilité publique le périmètre de captage de la Chevalerie à Epernon
- modifier le périmètre de la zone inondable dans le plan des contraintes à Droue sur Drouette et Gas
- modifier le périmètre de zones sensibles au retrait-gonflement dans le plan des contraintes
- modifier une erreur matérielle sur le plan des contraintes pour une parcelle à Hanches
- modifier le plan opposable pour le site patrimonial remarquable d'Epernon (parcelles AC 309, AH 205,323, 215, 217 et 332
- corriger les erreurs matérielles du Plan de Protection et de Mise en valeur (PPMV) d'Epernon

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France a fait réaliser, une **Notice de présentation du PLUI de la communauté de communes du Val Drouette** par le bureau d'études SIAM/URBA.

Le projet de modification du PLUI a été prescrit le 3 octobre 2023 par la Communauté de communes des portes Euréliennes d'Ile de France

Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette
(Eure et Loir)

Ce dossier du projet de modification n°1 du PLUI a permis de mettre en lumière un état des lieux, les atouts, les handicaps et les enjeux pour la commune.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête cotés et paraphés par moi-même ont été déposés dans les mairies des cinq communes concernées par la modification du PLUI : Droue sur Drouette, Epernon, Hanches, Gas, st Martin de Nigelles permettant au public d'exprimer ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

3 - Cadre juridique

L'enquête publique s'est déroulée dans le cadre :

- du Code de l'Urbanisme aux articles L153-31 à 33, articles L 153-41 à 44
- du code de l'urbanisme à l'article R.2224-10 précisant les annexes du PLU et les articles L 153-19 et suivants,
- du Code de l'Environnement, aux articles L 123-1 à L.123-19, R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure de déroulement de l'enquête publique
- du Code de l'Environnement aux articles L.121-10, L.122-4, L.122-5, R.122-2, R.122-7 et R.122-18 concernant l'étude d'impact ou évaluation environnementale du projet
- de l'arrêté préfectoral N° DRCL-BICCL2016328-0001 du 23 novembre 2016 décidant que la communauté de communes des portes Euréliennes d'Ile de France exercera la compétence « aménagement de l'espace, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »
- de la délibération n°13-03-31 du 14 mars 2019 de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France approuvant le PLUI du Val de Drouette
- de l'arrêté n°2023_020 du 3 octobre 2023, prescrivant la 1^{ère} modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Drouette, ainsi que les modalités de concertation
- des remarques de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire (MRAE)
- de la lettre du 26 janvier 2024 de monsieur le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France demandant à monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique.
- de la décision n° E2400009 / 45, en date du 2 février 2024, de désignation de monsieur Alain Ferrand en qualité de commissaire enquêteur et de monsieur Didier Guimiot en qualité de suppléant
- de l'arrêté de la communauté de Communes n° 2024_01 (bis) du 4 mars 2024 de monsieur le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France arrêtant les modalités de la mise à enquête publique.

4 - Nature et caractéristiques du projet

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France a décidé le 3 octobre 2023 d'engager la modification n°1 du plan local d'Urbanisme (PLUI) de la communauté de communes du Val de Drouette.

Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette
(Eure et Loir)

Les objectifs fixés étaient d'adapter le règlement graphique, le règlement écrit, les OAP, les annexes du PLUI de 2019 pour corriger les erreurs matérielles ou prendre en compte des modifications mineures tirées des acquis de l'expérience, modifier le plan des contraintes et le plan des servitudes ainsi qu'intégrer des clarifications réglementaires.

5 - Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à disposition du public dans les cinq mairies était composé des pièces suivantes :

La décision n° E2400009/45 de monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans du 2 février 2024 L'arrêté communautaire n° 2024_01 (bis), en date du 4 mars 2024 de monsieur le Président de la communauté de communes annonçant la mise à enquête publique et les modalités de celle ci

Cinq registres d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

La notice de présentation de la modification n° 1 du PLUI

Ce dossier comporte :

- la notice de présentation réalisée par le bureau d'études SIAN /URBA de 35 pages ;
- une annexe n°2 comprenant l'examen au cas par cas des documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale (12 pages)
- une annexe n°3 sur la nécessité d'une évaluation environnementale et concluant qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire (2 pages)
- l'avis des services de l'Etat et des différentes parties prenantes au projet. (Préfecture, MRAE, DRAC, CNPF) 11 pages
- l'arrêté n° 2023_20 de la communauté de communes du 3 octobre 2023
- l'arrêté 2024_01 (bis) de la communauté de communes du 4 mars 2024 relatif aux modalités de l'enquête.

Par ailleurs, les documents du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val Drouette étaient disponibles sur les sites internet des mairies concernées et de la communauté de communes du Val Drouette :

- Délibération approbation PLUI du 14 mars 2019
- Rapport de présentation - Partie 1
- Rapport de présentation - Partie 2
- Rapport de présentation - Partie 3
- Rapport de présentation - Partie 4
- Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement de zonage
- Annexes réglementaires
- Eléments remarquables
- Plan de zonage au 2500e

| |
|--|
| Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette (Eure et Loir) |
|--|

- Plan de zonage
- Plan des contraintes
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Servitudes d'utilité publique - pièces écrites
- Annexes sanitaires - notice
- Annexes diverses - pièces écrites
- Plan des annexes

6 - Avis des services de l'Etat et des organismes consultés :

- Monsieur le **Préfet d'Eure et Loir** (Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir) par lettre du 25 janvier 2024, prend acte des modifications et propose une correction mineure en ce qui concerne le changement de destination entre deux bâtiments des parcelles AK 88 et AK 89. Il rappelle que le déclassement d'une partie d'un **Espace Boisé Classé doit être dument justifié** en ce qui concerne le STECAL Enfin, il demande d'attendre l'étude de modélisation qui permettra de définir **la zone inondable** à Droue sur Drouette avant d'adapter le périmètre de cette zone.
- Le **Centre National de la Propriété Forestière Ile de France –Centre Val de Loire (CNPf)** signale qu'il n'a **pas d'objections** concernant les modifications relatives aux zones N évoquées dans les documents
- **La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)** précise que les corrections et évolutions n'appellent **pas de remarques particulières à l'exception** de la reprise de zonage sur la parcelle AB 332, dont la justification n'apparaît pas clairement et que cette modification créerait une **rupture dans le front boisé**.
- **La Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire (MRAE)** par courrier du 12 janvier 2024 émet un **avis conforme** sur la modification du PLUI.

B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1 - Désignation du commissaire enquêteur

Comme suite à la lettre enregistrée au Tribunal Administratif d'Orléans, le 26 janvier 2024, par laquelle monsieur le Président de la communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de première modification du plan local d'urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette (Eure et Loir), monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision n° E24000009 / 45 en date du 2 février 2024, m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique. Monsieur Didier Guimiot étant désigné comme suppléant pour cette enquête.

2 - Modalités de l'enquête,

Le jeudi 15 février 2024, j'ai rencontré Mr Alexis Perot, responsable urbanisme de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France à Epernon de 10h à 11h30. A cette occasion, il m'a remis

Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette (Eure et Loir)

le dossier d'enquête et nous en avons arrêté les modalités et fixé les dates des permanences. J'ai ainsi pu prendre en compte les difficultés et l'environnement de ce projet.

Consécutivement à la décision n° E24000009 / 45, monsieur le Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France (Comcom) a pris, en accord avec les mairies concernées un arrêté n° 2024_01 (bis), en date du 4 mars 2024, organisant l'enquête publique concernant le projet communautaire et fixant les dates des permanences dans les communes concernées.

Cet arrêté défini :

- L'objet de l'enquête,
- Le nom du commissaire enquêteur désigné par monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.
- Le siège de l'enquête, fixé à la Communauté de communes à Epernon, et les adresses des cinq communes où seront déposés les dossiers et registres d'enquête. Les adresses internet des communes du Val Drouette où le dossier informatique peut être consulté
- Les dates de l'enquête publique fixées du 2 avril à 9h00 au 3 mai 2024 à 12h00 inclus
- Le calendrier des cinq permanences que le commissaire enquêteur assurera en mairie

Le vendredi 29 mars de 14h00 à 17h00, je me suis rendu dans les cinq communes de la communauté de communes du Val Drouette pour signer les registres, vérifier l'affichage. ..

3 - Information effective du public,

J'ai vérifié la publicité légale de l'avis d'enquête dans la presse locale (annexée au rapport) :

- publication dans l'Echo de Brou, le 13 mars 2024 et le 3 avril (PJ 1)
- publication dans l'Echo Républicain, le 5 mars et le 5 avril 2024 (PJ 2)

J'ai assuré cinq permanences, une dans chacune des mairies au cours desquelles j'ai pu renseigner le public qu'il soit de la commune ou des communes voisines et recevoir ses observations:

- le mardi 2 avril de 9h00 à 12h00, permanence à Epernon
- le samedi 13 avril de 9h00 à 12h25 permanence à Droue sur Drouette
- le mardi 16 avril de 9h00 à 11h30 à Saint Martin de Nigelles
- le jeudi 18 avril de 9h00 à 12h00 permanence à Gas
- le vendredi 3 mai de 9h00 à 12h00 à Hanches

Une *adresse mail spécifique* à l'enquête était ouverte à la Comcom.

La majorité des communes a publié un article dans son journal local sur l'enquête publique

4 - Incidents relevés au cours de l'enquête,

Aucun incident n'a été relevé.

5 - Climat et déroulement de l'enquête,

L'enquête s'est déroulée tout à fait normalement

Au cours de mes permanences, vingt-six personnes sont venues consulter le dossier d'enquête et quarante-neuf observations ont été déposées ou reportées sur les cinq registres d'enquête publique. Au total, trente-neuf personnes se sont déplacées dans les différentes mairies. Onze courriers électroniques ont été adressés en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, ainsi que trois lettres.

Tous ces documents figurent en pièces jointes aux registres d'enquête et ont été ajoutés dans les dossiers des communes au fur et à mesure de leur envoi.

De même, à l'issue de chaque permanence, les observations faites dans une commune étaient adressées aux autres communes pour compléter le dossier relatif à l'enquête.

A chaque fois, après une phase de discussions et d'explications orales, les citoyens ont exprimé par écrit leurs remarques

6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et des registres,

Considérant que l'enquête publique était programmée du 2 avril au 3 mai inclus, j'ai récupéré le registre déposé en mairie de Hanches à la fin de la permanence du 3 mai à 12 h00. L'après-midi du 3 mai, je me suis rendu dans les communes de Saint Martin de Nigelles, Epernon et Gas pour récupérer les registres d'enquête. Le lundi 6 mai après-midi, j'ai récupéré le registre d'enquête de Droue sur Drouette et j'ai évoqué avec monsieur le Maire de la commune les observations des registres.

7 - Relation comptable des observations et propositions.

Le registre d'enquête mis à disposition du public, comporte quarante-neuf observations.

Participation du public aux permanences :

Permanence du 2 avril à Epernon :

Deux personnes

Permanence du 13 avril à Droue sur Drouette

Sept personnes

Permanence du 16 avril à Saint Martin de Nigelles

Trois personnes

Permanence du 18 avril à Gas

Deux personnes

Permanence du 3 mai à Hanches

Douze personnes sont venues

Par ailleurs : **Trois courriers reçus** et **Onze messages internet**.

Certaines personnes ne se sont pas contentées d'adresser un mail ou un courrier, mais sont également venues lors des permanences. D'autres se sont exprimées sur le registre en dehors des permanences.

Au final l'enquête a entraîné quarante-neuf observations.

8 - Communication des observations et propositions au responsable du projet (Procès-Verbal de synthèse)

A la fin de l'enquête publique, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse avec un tableau afin de regrouper les déclarations écrites portées sur le registre d'enquête et pouvoir informer le responsable du projet de l'intérêt porté par le public qui est venu consulter le projet et s'est exprimé.

Le mardi 7 mai, à la Communauté de communes à Epernon, j'ai remis ce procès-verbal à monsieur Alexis Perot, en charge du dossier du PLUI.

Avec monsieur Perot, nous avons examiné chaque observation écrite, ainsi que les questions que j'ai retransmises à la Comcom sur le PLUI.

J'ai rappelé que le maître d'ouvrage disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles conformément à l'article R 123-18 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011. Procès-verbal de synthèse joint en Annexe (PJ 3 et 4).

9 – Mémoire en réponse du responsable du projet.

Monsieur le Président de la communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France m'a fait adresser un courrier électronique en réponse, daté du 21 mai 2024

Dans ce courrier, sous forme de mémoire en réponse, monsieur le Président reprend les points évoqués par le public lors de l'enquête ainsi que mes remarques et y apporte une réponse ou une explication en tant que responsable du projet. (PJ 5).

C - ANALYSE DES OBSERVATIONS recueillies et réponses apportées par le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur

| |
|--|
| Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette (Eure et Loir) |
|--|

J'ai choisi de produire un tableau sur lequel apparaissent les observations du public et l'analyse faite par le maître d'ouvrage après étude du procès-verbal et de l'état récapitulatif des observations.

A la suite, j'apporte une réponse globale aux questions et réclamations des requérants.

Pour une bonne compréhension du document :

- ▶ Les observations ont été reportées par mairie, ainsi qu'elles figurent sur les registres d'enquête. Dans la première colonne figure la mairie intéressée par l'observation sous la forme d'une lettre. Cependant, dans la mesure où l'observation faite dans une mairie peut se rapporter à une autre mairie, l'observation peut avoir une autre lettre que celle de la mairie ou l'observation du requérant a été inscrite. Les lettres désignant les mairies sont respectivement : **D** pour Droue sur Drouette, **E** pour Epernon, **G** pour Gas, **H** pour Hanches, **S** pour St Martin de Nigelles. (Ainsi H E correspond à une observation faite sur le registre de Hanches, mais concernant Epernon).
- ▶ Les observations des requérants sont portées dans la deuxième colonne.
- ▶ Le nom du requérant figure dans la troisième colonne.
- ▶ Les réponses fournies par le maître d'ouvrage du projet apparaissent dans la quatrième colonne à droite.
- ▶ L'analyse du commissaire enquêteur est placée en dessous du tableau. Dans un premier temps, les observations sont reportées selon les rubriques du projet de PLUI, en éliminant les rubriques non évoquées par les pétitionnaires qui sont donc considérées comme validées. Des rubriques nouvelles sont ajoutées, correspondant aux observations générales ou particulières à une commune :

TABLEAU REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

| <h2 style="margin: 0;">Enquête PLUI Val-de-Drouette 2024</h2> | | | |
|---|----------------|-----|----------------|
| Reference | Remarque | Nom | Réponse Comcom |
| | EPERNON | | |

Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette
(Eure et Loir)

| | | | |
|-------------|---|--------------------------|---|
| E 1 | Demande une modification de rédaction du PLUI qui couperait court à toute mauvaise interprétation des parties. En l'occurrence, la levée de toute contrainte serait bénéfique: Une rédaction du type "aucune restriction sur le type de pose au sol ou en surimposition" apporterait beaucoup de clarté ou de fluidité dans les dossiers. Cette demande concerne la pose de panneaux photovoltaïques . Sachant qu'une pose des panneaux photovoltaïques en intégration de la toiture est : refusée par les installateurs, refusée par les assurances, apporte des risques de surchauffe et de dégradation des panneaux, réduit la production des panneaux. | MICHAUD Stéphane | La Communauté de communes est favorable à cette modification sous réserve de l'acceptation de l'ensemble des communes qui seront impactées par celle-ci. Suivant la recommandation du CE, le paragraphe sera corrigé : "il sera recommandé de poser les panneaux ci-dessus de la toiture sur pattes support afin de permettre la circulation de l'air entre la toiture et les panneaux". |
| E 2 +PJ E2 | Remise de documents pour corriger une erreur matérielle sur les parcelles AK 89 et 88 au 4, rue Saint. Je suis satisfait que la modification ait été prise en compte. | ARANJO Alves Jorge | La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque. |
| E3 + PJ E 3 | Mme Françoise RAMOND transmet la demande de M. Clavier, président de l'association du Prieuré Saint Thomas, inscription des places de parking dans l'enceinte du Prieuré Saint Thomas , le long de la rue du Prieuré Saint Thomas. Inscription du porche d'entrée de ce parking . Demande faite par mail le 22 juin 2022. | CLAVIER Christian | La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque. S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone N à zone U, avec retrait d'une zone boisée classée, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. L'étude de cette demande est donc reportée à la réalisation en cours du PLUi-H des Portes Euréliennes. |
| PJE 4 | Demande et renvoi de documents pour rendre la parcelle AL 124 Chemin des carrières constructible . | FOUBERT Gérard | S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone N à zone U, avec retrait d'une zone boisée classée, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. |

| | | | |
|---------------|--|--------------------------------------|---|
| PJ E 5 | <p>Demande pour étudier la possibilité de remettre le terrain dans les conditions antérieures au dernier PLUI c'est-à-dire à reclasser en zone constructible UBb, une zone non boisée qui dans le dernier PLUI a été classée en "Zone boisée" (Parcelle AC 207 route de Nogent le Roi)</p> | Sylvia SAUSSEREAU | <p>S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone N à zone U, avec retrait d'une zone boisée classée, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification.</p> |
| HE 3 + PJ HE3 | <p>Propriétaires des murs du laboratoire d'analyses à Epernon. Celui-ci étant appelé à être transféré dans les mois qui viennent, nous souhaiterions revendre les murs comme local d'habitation. Or le changement de destination impose d'y adjoindre 2 places de parking dans un rayon de 200 m. Ceci s'avère a priori impossible compte tenu de la configuration de la rue de la Madeleine . Nous demandons la prise en compte de cette difficulté si possible lors de cette modification du PLUI ou au pire lors de la prochaine révision de celui ci.</p> | M et Mme CHAUVIN | <p>La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque. La question des obligations en termes de stationnements sera réétudiée dans le cadre de la réalisation en cours du PLUi-H des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.</p> |
| PJ E 6 | <p>Refus d'acceptation de l'OAP 2 de la rue de l'Avenir en raison de l' augmentation des nuisances sonores ; altération de l'intimité et de la vie privée ; circulation,risque de collision et incivilités ;saturation du réseau d'eaux pluviales ; destruction de l'environnement naturel Familles BARRE, BENIT, CHEMINADE, GALLUT, DOUSSOT, MAROLLE</p> | Collectif de voisins Rue de l'Avenir | <p>L'OAP a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la précédente enquête publique au cours de la création du PLUI du Val de Drouette. Elle ne peut être remise en cause dans le cadre de cette modification de droit commun.</p> |
| HE 5 + PJHE5 | <p>Nous confirmons notre opposition au projet de l'OAP 2 rue de l'Avenir à Epernon.</p> | Vanessa CHEMINADE | <p>L'OAP a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la précédente enquête publique au cours de la création du PLUI du Val de Drouette. Elle ne peut être remise en cause dans le cadre de cette modification de droit commun.</p> |

| | | | |
|--------------|---|------------------------|--|
| HE 6 + PJ E6 | Je confirme notre grande opposition au projet de OAP rue de l'Avenir (perte de valeur de notre bien, sécurité non présente, aucune prise en charge des problèmes écologiques | Patricia et Eric BARRE | L'OAP a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la précédente enquête publique au cours de la création du PLUi du Val de Drouette. Elle ne peut être remise en cause dans le cadre de cette modification de droit commun. |
| HE7 HE8 | Je réaffirme mon opposition totale au projet OAP 33 rue de l'Avenir . Les raisons : détérioration du cadre de vie ; danger en raison de trop grande circulation (la danger est déjà là chaque matin en sortant de chez moi et en traversant au passage piétons ou les voitures ne veulent ni ralentir, ni s'arrêter) ; à une période de réchauffement climatique, de canicule il devient criminel de détruire arbres et biodiversité et relacher du CO2 dans la nature et de provoquer l'artificialisation des sols et risque d'inondations. | Paule BENIT | L'OAP a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la précédente enquête publique au cours de la création du PLUi du Val de Drouette. Elle ne peut être remise en cause dans le cadre de cette modification de droit commun. |
| HE 9 + PJ E9 | Je réaffirme mon opposition à la bétonisation grandissante qui sera le résultat de OAP rue de l'Avenir . Nous avons besoin de biodiversité, pas de mauvais projets d'un autre temps. | Florian DOUSSOT | L'OAP a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la précédente enquête publique au cours de la création du PLUi du Val de Drouette. Elle ne peut être remise en cause dans le cadre de cette modification de droit commun. |
| PJE 10 | Mail de Madame Marolle s'opposant fermement au projet de OAP 2 Rue de l'Avenir en raison de l'impact sur l'environnement, problèmes de densité et de surpopulation, dégradation du cadre de vie, risques d'inondation et de détérioration des fondations, impact direct sur sa propriété et sa valeur risque de surdensification | Nathalie MAROLLE | L'OAP a fait l'objet d'une concertation dans le cadre de la précédente enquête publique au cours de la création du PLUi du Val de Drouette. Elle ne peut être remise en cause dans le cadre de cette modification de droit commun. |

| | | | |
|---------|--|------------------|---|
| PJ E11 | Mail de modifications à prendre en compte : 1 Modification sur le plan de zonage (§2,1 page 17) 2 Changements concernant le linéaire marchand (§2,1,3 page 18) 3 Plan SPR Parcelle AC 309 (page 31) 4 Plan SPR Parcelles AH 205, AH323, AH 215, AH 217, et AH 322 5 Parcelles AC 133, AE 314, AC 100 et AE 277 | Mairie d'Epernon | La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque en vue de les intégrer dans le projet de modification. |
| Mail du | corrections des fautes d'orthographe et de français dans le document | Mairie d'Epernon | La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque en vue de les intégrer dans le projet de modification. |

DROUE SUR DROUETTE

| | | | |
|------------|---|------------------|---|
| D 1 | Très bien, aucune remarque. Merci | M. Rinderknecht | La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque. |
| D 2 | Demande la confirmation que mon terrain avec 2 lots à bâtir de la DP 0281352300002 du 6/01/2023 restera bien constructible en l'état après la modification du PLUI Merci de votre retour | JC. BESNARD | Cette remarque est sans objet sur le projet de modification. Cette question est à voir directement avec la commune. |
| D 5 +PJ D5 | Voir dossier joint <i>et également transmis par mail</i> concerne les parcelles AL 253, 262, AL 252, AL 245, 263. Merci de corriger l'erreur manifeste au niveau de la largeur de la bande bois classé qui nous interdit tout défrichage, pelouse, etc. Alors que les assurances nous imposent de le faire. (Voir dossier recours gracieux de 2019 et courrier COMCOM qui reconnaît l'erreur) | TIERES Alexandre | S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone N à zone U, avec retrait d'une zone boisée classée, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. La présence d'une zone boisée classée interdit tout défrichage mais n'empêche pas le nettoyage ni l'élagage. |

Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette
(Eure et Loir)

| | | | |
|---------------------------|--|----------------------------------|---|
| D 6 | Les décisions concernant la pente de la toiture sur Droue sur Drouette sont satisfaisantes. L'entretien de la zone NTVB n'est pas clair à mon sens. Peut-on couper pour entretien les arbres risquant de tomber, défricher , etc... ? | F CLARES | Il convient de voir avec la commune pour l'application du droit des sols. Rien n'empêche cependant le nettoyage ou l'élagage des arbres |
| D 8 + HD12 + PJHD12 | Remise de documents relatifs à la remise en cause du classement de parcelles route de St Firmin à Droue sous Drouette. Concerne les parcelles A 127/128/129/130/131/132/133/134/135 qui sont classées Zones naturelles et inondables, alors qu'elles sont à plus de 10 m en dénivellée positive par rapport à la Gueville. Souhaite que ces parcelles deviennent constructibles. Pour la parcelle A137, classée en zone agricole, il conviendrait de classer l'ensemble des bâtiments agricoles en batiments constructibles. Ces batiments à cheval sur 2 communes sont classé en zone constructible UB sur le PLU de Saint Hilarion. La commune a demandé d'aliéner une parcelle de terrain pour un abri bus. Tant que les négociations ne seront pas suivies, je ne pourrais pas donner mon accord. | CHEDHOMME Robert et Arnaud | S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone A à zone U, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. |
| D 9 | Rien de spécial à signaler sinon le fait que les personnes ayant construit dans une zone boisée doivent en supporter les contraintes ; ne plus autoriser de constructions dans et à proximité de ces zones. Penser à toujours et voir inscrire la protection de la trame verte (passage de chevreuils et autres animaux) le long de la rue du Bois du Hameau. | Odile BOURSA ULT | La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque. |

| | | | |
|------|--|--------------------------------------|--|
| D10 | <p>Dossier très indigeste à consulter aussi bien sur un PC qu'en mairie. Je pense que je ne manquerai pas les informations futures par oral de la mairie où l'on peut éventuellement poser des questions ou comprendre l'utilité de cette grande mosaïque avec son classement, ses contraintes. Je n'ai rien relevé de spécial sur la commune de Droue. Les autres ont eu 1 centre de secours (Auneau), 1 gendarmerie (Hanches), la police (Epernon - Hanches), le scolaire (hanches). Avec le sourire, je demande qu'on nous accorde peut être la future ressourcerie pour être pilote en matière de "recyclage" car beaucoup de choses avec de bons bricoleurs bénévoles pourraient en sortir 1° pour tous les habitants de la commune 2° pour les autres communes qui seraient intéressées. J'extrapole mais bon... toute idée est bonne à prendre.</p> | Nicole SIMARD | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. |
| D 11 | <p>Sollicitent par lettre pour leur parcelle A 163 de 1112 m2 passée lors du dernier PLUI en 2018 de constructible à non constructible. De ce fait la vente envisagée à l'époque a échoué. Demandent de reconsidérer la décision prise en 2018 pour que la parcelle A 163 redevienne de nouveau constructible pour revendre dans une logique de densification des centres bourg. Habitent Bréchamps</p> | Philippe FOURRE Rémy LARRAN | S'agissant d'une demande de changement de retrait de prescription de zone boisée classée celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. Cependant, le sujet pourra être réétudié dans le cadre de la création d'un PLUi-H des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. |
| D 12 | <p>Je me permets de vous soumettre une observation concernant la modification du PLUI du Val Drouette. Cela concerne le quartier des Charrons à Droue, aujourd'hui classé en zone Ubc/N. La majorité des parcelles de ce secteur était jusque-là sous la contrainte du règlement du lotissement des Charrons qui interdisait la division des parcelles . Ce règlement a été supprimé suite à un vote des Co-lotis en 2023.</p> | Tanguy HOANG | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. Ce sujet pourra être réétudié dans le cadre de la création d'un PLUi-H des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. |

| | | | |
|------------|--|------------------------------------|--|
| D 12 | Suite à la suppression de ce règlement de lotissement, je tiens à souligner la nécessité de protéger ce secteur de l'urbanisation via le PLUI . En effet, ce secteur présente un fort enjeu écologique de part la présence de la Drouette et la proximité immédiate de la ZNIEFF de type 1 qui existait à Droue sur Drouette jusqu'en 2014. La légitimité de cette ZNIEFF étant toujours d'actualité, celle ci ayant été supprimée par erreur (cf 2 ème partie -Etat initial de l'Environnement du PLUI). | Tanguy HOANG | |
| D 12 | La présence de la Drouette sur ce secteur apporte une continuité écologique d'importance , notamment pour la faune aviaire. J'habite dans ce secteur et dénombre plus de 25 espèces d'oiseaux présentes ou de passage sur ma parcelle . Ont notamment été observés le long de la Drouette des martins -pêcheurs et des aigrettes garzettes qui sont des espèces déterminantes pour les ZNIEFF et zones Natura 2000. Merci de prendre en compte ces observations dans la modification du PLUI | Tanguy HOANG | |
| D13 | Page 22 2,2,1 Clarification réglementaire. Stationnement Uaa (Epernon) : " 1 place pour 60 m2 de surface de plancher ". Nous souhaiterions que cette demande soit faite égelement pour la zone UA du cœur de village de Droue sur Drouette | Mairie de Droue sur Drouette | La demande concerne une modification de zone UAa, laquelle s'appliquera à toutes les communes sur lesquelles ce zonage existe. |
| GAS | | | |

| | | | |
|------------------------|--|--------------------------------------|--|
| <p>G 1 + PJ G1</p> | <p>Habitant 20, rue de Bellevue 1 sur le plan pièce 5 du règlement graphique, il apparait que la zone hachurée Ntvb qui intègre la totalité de mon terrain, la légende de cette hachure ne figure pas. 2 Mon projet actuel a pour objet de réaliser une extension du garage semi enterré existant dans le dénivelé du terrain, situé en zone A parcelle 188 a (en contrebas de la rue de Bellevue)Ma propriété comprend les parcelles suivantes : 188a, 189, 184,387,388, 413 et 414.L'ensemble est situé pour partie en zone A et le reste en zone N. Ma demande a pour objet d'obtenir l'autorisation d'agrandir le garage actuel d'une superficie d'environ 25 m2 Sur le principe de l'existant, ce bâtiment serait enterré et recouvert d'une dalle étanchée située au niveau du sol naturel. La dalle sera végétalisée.</p> | <p>Jean Philippe BUTEAUX</p> | <p>Il convient de voir avec la commune pour l'application du droit des sols.</p> |
| <p>G2 + PJ G2</p> | <p>Habitant 3, impasse du fossé Sur le projet de modification zone inondablede GAS, une partie de mon terrain est inondable (E 528) J'aimerais savoir où passe la limite de la nouvelle zone et en particulier, si mes bâtiments sont en zone inondable (E 92 et E 544) Doit on prendre en compte l'intérieur ou l'extérieur de la ligne en pointillé bleu qui définit la zone inondable ? peut on décaisser ou surélever le niveau des sols en zone inondable ? J'aimerais faire un eclosure sur mon terrain parcelle E544 et E 92, que puis je utiliser comme matériaux ou comme aspect?</p> | <p>Betty MERCHIE</p> | <p>Il convient de voir avec la commune pour l'application du droit des sols.</p> |

| | | | |
|---------------------|--|-----------------------------------|---|
| JJ 3 | Courrier de la mairie de Gas du 23 avril 2024 avec plan et photos demandant une modification de la zone inondable pour tenir compte de l'inondation du 9 décembre 2023 | Mairie de GAS | S'agissant d'un évènement nouveau (décembre 2023), intervenu après l'arrêt de la présente modification, le sujet ne peut être retenu comme une erreur matérielle qu'il conviendrait de rectifier. Il sera donc considéré, après étude, dans le cadre de la réalisation en cours du PLUi-H des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. |
| HANCHES | | | |
| D H3 H2 + PJ3 | Concerne notre parcelle en zone agricole au 2, rue du canal à Hanches = demande la correction du zonage pour mise en cohérence avec la réalité. Les parcelles 165,167 établies comme secteur d'activité agricole (Zone A) sont dans les faits occupés par une habitation car notre habitation principale se situe sur cette parcelle. | Delphine TIRE et Samuel LABOUREAU | S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone A à zone U, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. Le fait qu'une habitation soit classée en zone agricole ne remet pas en cause le zonage A. |
| D H4 | Informations prises pour Hanches et Epernon. Notamment rue de Mondétour ; il est dommage qu'il n'y ait pas de trottoir ou aménagement pour les cyclistes | Anne BERNOT | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. |
| H1 | La commune souhaite ajouter au dossier de modification la suppression de l'emplacement réservé n°19 d'une superficie de 530 m ² , constitué à l'origine pour accéder à la zone 2AU dite des Baresses depuis la rue de la Billardière. Cette zone est urbanisable à très long terme et sa pérennité n'est pas assurée (ZAN). Ceci permettra de densifier le foncier libéré. | Mairie | Cette demande est pertinente dans ses objectifs mais ne peut faire l'objet de la présente modification car doit faire l'objet d'une réflexion approfondie qui aura pour cadre la réalisation du PLUi-H des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. |

| | | | |
|--------------------|---|--------------------|---|
| H4 + PJH4 | Dépôt d'un dossier en complément au dossier transmis par msg pour changement de la limite constructible sur la parcelle AE 389 , 32 rue de la Billardières afin que le hangar existant se retrouve en zone UAB2. | JOYEUX Richard | S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone Ntvb à zone U, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. Par ailleurs, le fait qu'un bâtiment soit classé en zone N ne remet pas en cause son existence. |
| H10 + PJ H10 | Je suis pour le maintien de l'emplacement réservé n°10 (rue Mondétour) La PJ jointe montre un aménagement possible en voie douce). | COURCOUX Joël | La Communauté de communes acte la volonté de la commune de supprimer cet emplacement réservé qui est lié à l'abandon d'un projet d'aménagement. |
| H11 +PJ H11 | Les projets immobiliers devraient s'effectuer en concertation avec les riverains avec l'accord des personnes concernées. La PJ jointe interroge sur la fait de ne prévoir qu'une place de parking par appartement ; sur les bassins de rétention qui pourraient être mis en zone verte plutôt qu'en zone constructible, sur la circulation dans les rues étroites, sur certaines constructions en dents creuses ; sur la non consultation des riverains par les bureaux d'études , sur l'établissement d'un PLUI à 39 communes , sur la dégradation des paysages par le PLUI ; sur des construction sur de petites surfaces de 250 m2 ; sur la construction de logements sociaux au milieu d'une zone pavillonnaire. | COUTADEUR Denis | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. |
| H13 | J'habite 19, rue de Ouencé à Hanches. J'avais eu l'accord pour construire une petite maison devant mon actuelle maison, il y a plus de 3 ans. Puis je relancer le dossier de construction ? | Mme TANGUY | Il convient de voir avec la commune pour l'application du droit des sols. |

| | | | |
|-------|--|----------------------|--|
| H14 | Le directeur de l'HYPER U de HANCHES demande : 1) de revoir le classement du terrain situé à l'ouest de l'Hyper U pour le faire passer en zone industrielle et commerciale (actuellement en zone agricole) 2) demande de reclasser le terrain de la Croix brulée en zone constructible habitable. | Frédéric AMAZOUZE | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. |
| PJ 15 | Annexe 1 et page 19 § 2,1,5 le déclassement de la parcelle AV 0057 d'une zone N vers une zone N* pour permettre la pose de toitures photovoltaïques recouvrant le parking fait craindre une artificialisation supplémentaire et une coupe de la haie arborée bordant la route. Il faut revoir le projet et respecter les enjeux réels d'une parcelle classée N | Allan MEULE | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. |
| | Au §2,1,6 de même document il semble inopportun de déclasser les fonds de parcelles classés N afin de les rendre artificialisables . Ces jardins constituent un corridor écologique pour les rives de la Drouette. | Allan MEULE | |
| PJ 15 | Au § 2,5,6 l'enjeu n'est pas clairement explicité, les fonds de parcelles actuellement boisés pourraient devenir urbanisables. Quid de la préservation des espaces de biodiversité ? Il est mentionné "espaces boisés à conforter" sans définition précise du terme. A clarifier. Il est mentionné la parcelle AH 332, ne s'agit-il pas plutôt de la AH 322 ? Au même paragraphe, la parcelle AC 309 occupée par une étude de notaires voit sa surface d'espaces naturels réduite, probablement pour autoriser des constructions. Il est regrettable de voir l'arrière-cour jardinée de cette étude devenir un potentiel bâtiment | Allan MEULE | |

St MARTIN DE NIGELLES

Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette (Eure et Loir)

| | | | |
|--|--|------------------------------|--|
| <p>DS 7 et HS 15 + PJ HS 15 de a à g</p> | <p>Habitants du Grand Ouencé demandent que soit annulé le classement " Zone sensible" car l'argument développé par les autorités concernant la préservation de la bordure du ruisseau de la Vienne n'existe plus celle-ci étant canalisée sur leur terrain par une grosse buse d'évacuation des eaux. L'élagage des arbres a été autorisé par la mairie de St Martin de Nigelles par message joint du 4 décembre 2019. Cette autorisation est-elle toujours valide ? Monsieur Bilien, maire de St Martin de Nigelles par courrier du 13 mars 2020 a signalé le préjudice concernant ce couple du fait du classement de leur terrain en "zone de protection sensible" sous couvert de "zone écologique". Est-il possible de revenir sur ce classement afin de pouvoir vendre une partie de ce terrain pour y bâtir une maison ?</p> | <p>M et Mme PASQUIER</p> | <p>L'annulation du classement en "zone sensible" ne peut être traitée dans le cadre de cette modification de droit commun.</p> |
| <p>S1 et PJ S1</p> | <p>Dans le cadre d'une éventuelle révision du plan de contraintes du PLUI, je souhaiterais évoquer le tracé concernant la zone d'inondation de la Drouette, proche de ma maison (6, rue du Général de Gaulle). Le tracé peut mettre à mal l'exploitation future des 4 lots de la ferme alors qu'à l'exception de la "célèbre" crue de 2016, cette zone n'a jamais subi d'inondation. La révision de ce "trait rouge" permettrait un usage total de la zone dans laquelle se trouvent des locaux de grande taille, éventuellement aménageables. En dehors de l'attrait personnel de cette révision, celle-ci serait une démarche juste et d'autant plus pertinente, qu'elle serait respectueuse de l'environnement que ma famille et moi-même ont toujours su protéger. La requête est donc de prendre en compte l'histoire vraie des inondations locales et le respect des biens de ceux, comme moi, qui ont œuvrés pour le bien de tous en général, de la commune en particulier. Je demande que le trait rouge du plan relatif soit repositionné comme précédemment, en alignement du pointillé bleu (CF Pièce jointe PJ S1</p> | <p>LOIZET Marcel</p> | <p>Le tracé du PPRI, qui est une servitude opposable annexée au PLUI, est de la compétence des services de la Préfecture. La Communauté de communes prend bonne note de cette remarque et la transmettra aux services compétents de manière à ce qu'il en soit tenu compte lors de la prochaine modification de ce document.</p> |

| | | | |
|--------------|---|--|---|
| S 2 et PJ S2 | Propriétaires rue des Fourches, propriétaires de la parcelle C1504 qui a été classée en zone NTVB, nous souhaiterions 2 parcelles constructibles d'environ 600 m2 chacune dans le prolongement des parcelles 1503, 252 et suivante. De même, il faut remettre à bâtir la parcelle à côté de la parcelle 252 qui était à bâtir et a été déclassée en NTVB | FIGON Patricia | S'agissant d'une demande de changement de zonage de zone Ntvb à zone U, celle-ci ne peut faire l'objet de la présente modification. |
| S 3 et PJ S3 | Courrier remis en mains propres concernant notre avis sur les modifications apportées au PLUI 1 Opposition aux objectifs d'aménagement de l'OAP n°13 en vue de l'extension sud de la ZAE en page 27 du rapport (accès à la RD 28 entre Ponceaux et Ouencè) 2 concernant la levée de la protection de la vallée de la Drouette à Droue sous Drouette quels sont les avantages de cette modification (page 20) 3 renforcer le fait que la crue de 2016 n'est pas un élément de référence mais a bien pour cause la mauvaise gestion du bassin versant zone (zone inondable de GAS page 29) 4 qu'elle est la cohérence des modifications apportées à certains terrains et pas les autres ? (Epernon page 31) | Association de Protection de la Vallée de la Drouette Président JC TIRLOY | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. |
| S 4 | Dans le PIUI, ajouter paragraphe dans chaque zone constructible : Puisard = distance avec clôture : 3 mètres, distance avec mur, maison bâtiment : 6 mètres | Mairie de St Martin de Nigelles | La Communauté de communes propose d'étudier cette question lors de l'élaboration du PLUi-H des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. |
| S 5 | Il existe des bras de la Drouette sur notre commune non répertoriés sous le nom de Drouette : comment les interpréter dans la cadre des implantations de construction ? (exemple : Art 4,3de la zone UB, dispositions particulières (page 54) , il est indiqué dispositions à moins de 50 mètres de la Drouette et 15 mètres des autres cours d'eau listés (Gueville, Guesles et Voise), mais aucune information sur les autres cours d'eau. | Mairie de St Martin de Nigelles | La Communauté de communes propose d'étudier cette question lors de l'élaboration du PLUi-H des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. |
| S 6 | Panneaux photovoltaïques : interprétation litigieuse pour la mention « en saillie » | Mairie de St Martin de Nigelles | Il s'agit d'une question d'application du droit des sols que la proposition de retrait de la mention en |

| | | | |
|-----|---|---------------------|--|
| | | | saillie (voir demande E1) rendrait sans objet. |
| S 7 | Je confirme les propos de mon voisin M. Loizet, le tracé concernant la zone inondable n'est pas conforme aux débordements des crues recensées depuis longtemps et faisant d'authentiques références. Il est de notoriété publique que cette crue de 2016 est le résultat d'une mauvaise gestion des eaux du massif forestier de Rambouillet. | TIRLOY Christian | La Communauté de communes prend bonne note de ces remarques. |
| S7 | Depuis, il se fait jour qu'une gestion collective s'avère nécessaire et la Communauté de communes des Portes Euréliennes s'y engage dorénavant. De même de nombreux travaux sur les Yvelines permettent d'éviter d'éventuelles crues de ce type. Pour la bonne exploitation des bâtiments nous demandons que votre tracé dans les documents soit la ligne d'origine de référence ... , c'est à dire "en limite extérieure des bâtiments côté rivière" (pointillé rouge) Que ce soit le responsable du service de météorologie Ile de France , les services technique de Rambouillet, le responsable du Château de Rambouillet, ... tous ont reconnu que cette crue atait due en 2016 à la mauvaise gestion des eaux du massif forestier. Il n'y a aucune raison valable à faire supporter les événements de cette gestion sur les corps de bâtiments situés à la Perruche (moulin de la Perruche) | TIRLOY Christian | |
| S7 | A savoir que nous avons relevé tous les sols des principaux bâtiments en nous conformant aux recommandations de la DDT lors de notre ... C'est pourquoi nous n'avons même pas ... de déclarer en 2016 l'état des risques naturels (catastrophes). De plus, nous avons installé le chauffage par le sol qui a fonctionné sans interruption et souhaitons poursuivre la rénovation du patrimoine spécifique à St Martin. Le moulin de la Perruche que nous ouvrons à la visite aux journées du patrimoine de pays et de moulins en juin comme au patrimoine en septembre. | TIRLOY Christian | |

ANALYSE :

Les observations ont peu portées sur les objectifs poursuivis dans le projet de 1^{ère} modification du PLUI. Elles se sont majoritairement concentrées sur des demandes de modification du classement des parcelles effectué lors de la validation du PLUI en 2020, ainsi que sur des demandes particulières. La majorité des remarques porte sur la commune de l'intéressé. Le résumé de la demande, son auteur et la référence du registre des observations sont en écriture inclinée.

Généralités :

Une personne M. Rinderknecht a précisé n'avoir aucune remarque sur le projet (D1) ; une autre considère le dossier indigeste à lire : Mme Simard (D10) ; pas de remarques pour Hanches et Epernon mais un regret sur les aménagements pour cyclistes à Hanches : Mme Bernot (DH4)

Si l'on reprend les objectifs poursuivis dans le projet de PLUI, on constate les observations suivantes :

Pour le plan de zonage :

- **correction d'une erreur matérielle à Epernon** ; parcelles AK 88 et AK 891 observation de M. ARANJO (E2) et modification du zonage la parcelle AK 89 étant divisée en AK 333 et AK 334 : mairie d'Epernon (PJ E11) ; accentuer le tracé du linéaire marchand au droit de la parcelle AK 81 : mairie d'Epernon (PJ E11)
- **changements de zonage : création d'un STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) à Hanches *Crainte d'une artificialisation supplémentaire et de la coupe d'une haie arborée : M. Meule (PJ 15)*
- **levée de la protection de paysage instituée au titre des dispositions de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme à Droue sur Drouette (lotissement « les Charrons »** : demande de protection du quartier des Charrons de l'urbanisation : M. Hoang (D12) ; il semble inopportun de déclasser les fonds de parcelles classés N : M. Meule (PJ 15) ; quels sont les avantages de la levée de cette protection ? : Association de protection de la vallée de la Drouette – M. Tirloy (S 3)

Pour le Règlement écrit :

- **clarification réglementaire concernant l'emprise au sol, le stationnement et l'aspect extérieur à Epernon.** *La mairie de Droue sur Drouette demande que la modification concernant le stationnement (1 place pour 60 m2 de surface de plancher) s'applique également au cœur de village de Droue (D13)*
- **clarification réglementaire concernant les aspects des constructions en zone UB (pentes des toitures) à Droue sur Drouette** : avis favorable : M. Clares (D6)
- **modification de la rédaction du PLUI concernant la pose de panneaux photovoltaïques** : M. Michaud (E 1) ; interprétation litigieuse pour la mention en saillie relative aux panneaux photovoltaïques : Mairie de St Martin de Nigelles (S 6)

Pour la modification des OAP :

- **clarification des objectifs d'aménagement de l'OAP N°13 « Extension sud de la ZAE (Zone d'Activité Economique)»** à Epernon et Droue sur Drouette : *opposition aux objectifs d'aménagement de l'OAP 13 : Association de protection de la vallée de la Drouette –M. Tirloy (S3)*
- **refus d'acceptation de l'OAP 2 de la rue de l'Avenir à Epernon** : *Collectif de voisins (E6), Mme Cheminade (HE5), Mme Barre (HE 6), Mme Bénêt (HE7) (HE8), M. Doussot (HE9), Mme Marolle (E10)*

Pour la modification sur les Annexes :

- **modifier le périmètre de la zone inondable dans le plan des contraintes à Droue sur Drouette et Gas** : *Demande d'explication sur la limite de la zone inondable et des travaux possibles sur la parcelle E 528: Mme Merchie (G2) ; Demande de modification de la zone inondable : Mairie de Gas (PJ G3)*
- **modifier une erreur matérielle sur le plan des contraintes pour les parcelles AC 309 et AH 332 à Epernon** : *l'enjeu n'est pas clairement explicité A clarifier : M. Meule*
- **modifier le plan opposable pour le site patrimonial remarquable d'Epernon (parcelles AC 309, AH 205,323, 215, 217 et 332)** ; *demande de correction des documents du PLUI en limitant le nombre d'extraits de plans et correction de la phrase relative à la parcelle AC 309 : Maire d'Epernon (PJ E11)*
- **corriger les erreurs matérielles du Plan de Protection et de Mise en valeur (PPMV) d'Epernon** : *la mairie demande de corriger les informations concernant la parcelle AE 314 et AB 314 (PJ E11) ; quelle est la cohérence des modifications apportées à certains terrains et pas à d'autres ? : Association de protection de la vallée de la Drouette – M. Tirloy (S 3)*

Ceci clos les observations sur le projet de PLUI. En revanche apparaissent d'autres observations ou demandes.

MODIFICATIONS DE CLASSEMENT DEMANDEES :

- **Epernon** : *inscription des places de parking Prieuré St Thomas : M. Clavier (E3) ; Reclassement en constructible de la parcelle AL 124 M. Foubert (E4) ; Reclassement de la parcelle AC 207 Mme Sausserau (E5) ; Obligation de posséder 2 places de parking pour revendre Mme Chauvin ;*
- **Droue sur Drouette** : *correction de la largeur de la bande classée parcelles AL 253,262, AL 252AL 245, 263 : M. Tieres ; reclassement de parcelles route de St Firmin et reclassement de bâtiments agricoles : M. Chedhomme (D 8 + HD 12) ; reclassement de la parcelle A163 : M. Fourre et M. Larron (D11) ;*
- **Hanches** : *demande de correction du zonage des parcelles 165 et 167 rue du canal : Mme Tire et M. Laboureau (DH 3 et H 2 ;)suppression de l'emplacement réservé n°19 : Mairie de Hanches (H 1) ; changement de limite constructible sur la parcelle AE 389 : M ; Joyeux (H 4) ; maintien de l'emplacement réservé n°10 M. Courcoux (H10) ; révision du classement d'un terrain près de l'Hyper U et demande de reclassement du terrain de la Croix Brulée : M. Amazouze (H 14)*
- **St Martin de Nigelles** : *Demande de suppression du classement zone sensible au grand Ouencé : M. Pasquier (DS 7 et HS 15) ; demande de révision du tracé de la zone d'inondation de la Drouette*

M. Loizet (S 1) ; confirme que le tracé de la zone inondable n'est pas conforme et demande également la modification du tracé M. Tirloy C (S 7) ; demande de classement en zone constructible de 2 parcelles rue des fourches et de reclassement de la parcelle 252 en zone à bâtir : Mme Figeon (S 2) ; confirme que la crue de 2016 n'est pas un élément de référence mais dû à une mauvaise gestion du bassin versant : Association de protection de la vallée de la Drouette – M. Tirloy (S 3) ; Dans le PLUI ajouter un paragraphe pour chaque zone constructible : puisard = distance avec clôture : 3 mètres ; distance avec mur, maison , bâtiment : 6 mètres Mairie de St Martin de Nigelles (S 4) ; comment interpréter dans la cadre des implantations de construction les règles relatives aux distances vis à vis des bras non répertoriés sous le nom de Drouette ? Mairie de St Martin de Nigelles (S 5)

DEMANDES DIVERSES :

Correction des fautes d'orthographe et de français sur la notice de présentation conformément au mail de la mairie d'Epernon du 2 mai 2024.

Demande de précision concernant un terrain à Droue sur Drouette : M. Besnard (D2)

Demande de précision concernant l'entretien de la zone NTVB à Droue sur Drouette : M. Clares (D6)

Demande de clarification de légende d'une hachure sur le plan du règlement graphique M. Buteaux (G1)

Demande d'autorisation d'agrandissement de la superficie d'un garage : M ; Buteaux (G1)

Réflexions générales sur les projets immobiliers, nombre de places de parking par appartement, bassins de rétention, circulations, dents creuses : M ; Coutadeur (H11)

Relance d'un dossier de construction à Hanches : Mme Tanguy (H13)

Demande concernant la validité de l'autorisation d'élagage par l'ancien maire de la commune : M. Pasquier (DS7 et HS 15)

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'examen des observations révèle peu d'oppositions au projet de PLUI.

La communauté de communes a apporté une réponse à chacune des observations figurant dans le tableau joint au Procès-Verbal de l'enquête. De nombreuses réponses renvoient à la réalisation en cours du futur PLUI-H des Portes Euréliennes qui regroupent, rappelons-le, trente-neuf communes et se situe à l'horizon 2025-2026.

Afin de s'assurer d'avoir bien compris le règlement du PLUI concernant leur parcelle, ou des parcelles voisines, certains citoyens profitent du registre des observations pour poser les questions qui les interpellent et obtenir une réponse qui les rassurera.

Le dossier du PLUI initial validé en 2019 est remis en cause par certains pétitionnaires soit pour leur propre parcelle, soit pour l'OAP 2 de la rue de l'Avenir à Epernon.

Je me suis rendu sur le site concerné par l'OAP 2 et effectivement, les problèmes soulevés par l'occupation future de ce terrain existent. La mairie d'Epernon en est consciente et doit réunir les riverains du terrain concerné et l'entreprise en charge de l'étude de faisabilité. Manifestement, la décision de 2019 dans le PLUI du Val Drouette continue d'interpeller les citoyens. D'ici 2026, l'état d'avancement de ce dossier pourrait éventuellement conduire à une nouvelle étude.

Pour ce qui concerne les demandes individuelles de reclassement des parcelles, si la Communauté de communes répond pour la majorité d'entre eux qu'ils seront réétudiés dans le cadre de la création du PLUI-H des Portes Euréliennes d'Ile de France, la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 dite loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) rendra la modification du classement des terrains très difficile.

Par ailleurs, les mairies sont invitées par la Communauté de communes à répondre à certaines des questions posées et qui relèvent de leur prérogative en particulier pour l'application du droit des sols.

Enfin, les remarques des Personnes Publiques ont été prises en compte dans le document final du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette partie n'appelle pas de remarque supplémentaire de ma part.

Le travail effectué par la Communauté de communes en liaison avec le bureau d'études SIAM/URB dans le cadre de cette enquête publique est donc tout à fait satisfaisant dans ses modalités et ses conclusions. Chaque citoyen qui s'est exprimé au cours de cette enquête a pu recevoir dans le tableau de la Communauté de communes au Procès-Verbal une réponse personnalisée qui figure sur le tableau (cf. supra).

Fait le 3 juin 2024
Le commissaire enquêteur

Alain Ferrand