

ENQUETE PUBLIQUE

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

2ème Partie

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.

Commissaire Enquêteur : Alain FERRAND

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

A - Rappels concernant l'enquête publique.

1 - Objet de l'enquête publique.

Cette enquête vise à réaliser une première modification du plan local d'urbanisme intercommunal du Val Drouette approuvé en 2019.

L'objectif visé est d'adapter :

- **le règlement graphique** : afin de réaliser quelques corrections concernant des erreurs matérielles, des changements concernant un linéaire commercial et 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...

La Communauté de Communes du Val Drouette, créée en 2001, comportait cinq communes : Droue sur Drouette, Epernon, Gas, Hanches et St Martin de Nigelles. Elle a fusionné en 2017 avec quatre Communautés de Communes pour devenir la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France dont le siège est situé à Epernon. Cette dernière comporte désormais trente-neuf communes. Elle a par ailleurs lancé la révision de son PLUI à l'horizon 2025-2026

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.

Ce projet a été arrêté par le Président de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France le 3 octobre 2023.

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 cinq mairies concernées : Droue sur Drouette, Epernon, Gas, Hanches et St Martin de Nigelles, permettant au public d'exprimer ses observations, suggestions et propositions.

Pour cette enquête, le dossier comporte :

- la notice de présentation réalisée par le bureau d'études SIAM /URBA ;
- 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 ;
- une annexe n°3 sur la nécessité d'une évaluation environnementale et concluant qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire ;
- l'avis des services de l'Etat et des différentes parties prenantes au projet. (Préfecture, MRAE, DRAC, CNPF) ;
- l'arrêté n° 2023_20 de la Communauté de communes du 3 octobre 2023 prescrivant une enquête pour modifier le PLUI du Val Drouette

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

- l'arrêté 2024_01 (bis) de la communauté de communes du 4 mars 2024 relatif aux modalités de l'enquête.

2 - Cadre juridique.

- L'enquête publique s'est déroulée dans le cadre juridique prévu pour ce genre d'opération et en particulier, le Code de l'Urbanisme aux articles L153-31 à 33, articles L 153-41 à 44 ; la décision n° E2400009 / 45 du Tribunal Administratif, 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 et 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.

Les Parties Prenantes Associées ont été consultées, et ont fait part de leurs remarques ou observations sur le dossier de projet de révision du PLUI.

- Monsieur le **Préfet d'Eure et Loir** 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 dûment 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 (CNPFF)** 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)** émet un **avis conforme** sur la modification du PLUI.

3 - 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.

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

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.

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

L'affichage était présent tout au long de l'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux, aux entrées des communes et aux portes des mairies. La Communauté de communes a reçu les photos de l'affichage dans les communes.

La publicité réglementaire a été effectuée dans l'Echo de Brou et l'Echo Républicain avant le lancement de l'enquête et dans la semaine qui a suivi le lancement

Une *adresse mail spécifique* à l'enquête a été ouverte sur le site de la Communauté de communes.

B - Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Au terme de l'étude du dossier, des visites sur place, des renseignements recueillis, et compte tenu des observations formulées par les requérants au cours de cette enquête publique d'une part et des remarques particulières que j'ai exprimées dans le rapport d'autre part, je soussigné Alain FERRAND, commissaire enquêteur :

Constate que :

► **La participation du public** à cette consultation sur le PLUI a généré une cinquantaine d'observations ont été enregistrées sur les registres. Ceci a permis aux citoyens des cinq communes de se renseigner, de s'exprimer et de recevoir les explications sur les décisions ayant conduit à l'établissement de ce projet de modification du PLUI du Val Drouette. La présence physique du public a pu avoir lieu pendant les heures de présence du commissaire enquêteur ou en son absence.

La possibilité de s'exprimer par courrier électronique a été utilisée, de même que l'envoi de courriers.

Je suis satisfait de voir que la population s'est intéressée à cette enquête et a profité des moyens d'expression à sa disposition (présence physique, messages électroniques,

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

courrier), bien qu'au final, les observations relatives à l'objet de cette enquête aient été relativement modestes.

Se sont majoritairement exprimé ceux qui étaient directement impactés par les modifications de PLUI ou qui en ont profité pour demander des corrections par rapport à la situation antérieure au cours de laquelle, le classement de leur parcelle avait été modifié. De même que la plus part des modifications envisagées ne touchaient le plus souvent qu'une seule commune, la plupart des observations se sont concentrées sur la commune d'appartenance, à l'exception des remarques de l'Association de protection de la vallée de la Drouette et d'un travailleur à Hanches qui ont élargi les remarques à plusieurs sujets et communes.

De leur côté, certains maires ont fait des apports pour enrichir le projet.

Regrette que

► Les demandes des propriétaires, touchés par le déclassement de leur *terrain « en zone agricole » ou « élément naturel ou paysager à protéger »*, qui figurent dans le tableau du rapport n'ont pas toujours été entendues et l'étude de leur cas a été repoussée à la modification du PLUIH de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France à l'horizon 2025-2026. L'application de la loi ZAN réduira drastiquement les possibilités d'action des Communautés de communes. Pour certains dossiers, pour lesquels l'administration s'était engagée par courrier plusieurs années auparavant, c'est regrettable.

Mais cela s'explique par le fait qu'une modification de PLUI reste une opération très bordée par la Loi en ce qui concerne les modifications possibles.

►. L'étude de la demande de la mairie de GAS (PJ G 3), pour modifier la zone inondable, soit repoussée à la réalisation, en cours, du futur PLUIH de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France. D'une part, cette demande a été annoncée lors de l'enquête, d'autre part, elle ne porte préjudice à personne et enfin elle pourrait permettre d'anticiper une future inondation.

Le seul obstacle, comme d'ailleurs monsieur le Préfet le soulignait dans son courrier du 25 janvier 2024, pour la zone inondable de Droue sur Drouette, est d'attendre la fin de l'élaboration du PPRI de la Communauté de communes. De mon point de vue, à l'issue de l'élaboration du Plan de Protection des Risques Inondations, cette modification pourra être faite sans plus attendre.

Cette suggestion de prendre en compte cette modification ne me semble pas en contradiction avec l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme. Elle est en phase avec l'article L 151- 43 qui précise que le PLUI ne peut subir de modifications qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête, ce qui est le cas.

Confirme que :

- Les mesures d'affichage et d'information du public ont été correctement réalisées par la Communauté de communes et les mairies concernées ; et que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation et des textes en vigueur,
- Les personnes ont pu exprimer sans contrainte leurs remarques, recevoir toutes explications de ma part dans mon domaine de compétence au cours de mes permanences, écrire en toute liberté sur le registre d'enquête et signer ou non ce dernier.
- L'enquête publique constitue un volet fondamental de la procédure d'information car elle permet aux citoyens de prendre connaissance de la portée et de l'importance du projet. Cette possibilité a été largement utilisée par les citoyens. L'ouverture de permanences en semaine et le weekend a permis aux citoyens de s'exprimer dans la commune qui correspondait à leur disponibilité même si ce n'était pas celle de leur résidence.

Relève que :

- Au cours de l'enquête, trente-neuf personnes sont venues consulter le dossier du projet en ma présence ou en dehors et ont émis près de cinquante observations sur les registres d'enquête.
Trois courriers et onze courriers électroniques m'ont été adressés.

Considère que :

- Le cadre réglementaire de l'enquête a été respecté dans sa préparation, son déroulement et sa clôture,
- Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions.
- La composition du dossier est conforme à la réglementation.
- Les objets de la modification du PLUI étaient bien explicités par le travail préparatoire du bureau d'études SIAM/URBA en liaison avec la communauté de communes et les mairies concernées.
- Les avis des services de l'Etat ou organismes associés ont été recherchés et ont conduit à des avis favorables, parfois accompagnés de remarques qui soit ont été prises en compte, soit le seront dans le document final relatif au PLUI.

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

- ▶ Les observations formulées par les requérants portent sur trois domaines :
 - « *Les objets de la modification (plan de zonage, règlement écrit, modification des OAP, modification des Annexes)* qui ont peu remis en cause le projet ou peuvent obtenir facilement une réponse satisfaisante. Le refus d'acceptation de l'OAP 2, rue de l'Avenir à Epernon par un collectif de voisins, restera un point difficile à régler pour la municipalité d'Epernon et la communauté de communes, mais ne remet pas en cause le projet de modification du PLUI.
 - « *Les modifications de classement des parcelles* » qui constituent la plus grande partie des observations, ce qui apparaît comme tout à fait légitime du point de vue des citoyens, mais, comme je l'ai signalé supra ont été repoussées à la prochaine révision du PLUIH de la Communauté de communes des Portes Euréliennes. Toutefois, ces décisions sont cohérentes avec le Code de l'Urbanisme.
 - « *Les demandes diverses* » qui vont de la correction des fautes de présentation et de français dans la notice de présentation à des questions personnelles (concernant l'entretien des zones boisées, autorisation d'agrandissement, légendes sur le règlement graphique...). Elles permettent aux citoyens soucieux des détails ou inquiets pour leur terrain de se faire préciser le détail précis ou de vérifier si leur interprétation du Règlement du PLUI doit bien être comprise comme ils l'entendent.
- ▶ La recherche de la satisfaction des intérêts des citoyens, en général et des pétitionnaires, en particulier a été le souci constant de la Communauté de communes, des mairies et du « bureau d'études SIAM/URBA » tout au long de l'élaboration du projet. Il en a été de même durant toute la durée du déroulement de l'enquête puisque j'ai pu échanger à plusieurs reprises avec monsieur Perot et les Maires ou collaborateurs responsables des services urbanisme, après les permanences et lors de la remise du Procès-Verbal récapitulatif des observations du public. Le meilleur compromis possible a été recherché pour répondre aux attentes des demandeurs, même si tout n'a pas été possible compte tenu des contraintes locales, régionales et étatiques.
- ▶ Les réponses données par monsieur le Président de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France au Procès-Verbal de synthèse en fin d'enquête démontrent le souci, dans la mesure de l'intérêt général de la collectivité, de donner la réponse la plus adaptée aux attentes des requérants telles qu'elles figurent sur les registres d'enquête publique
- ▶. Les attendus du projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val Drouette permettront, à mon avis, de préserver les atouts patrimoniaux naturels, paysagers ou bâtis des communes et de faciliter les échanges entre les communes et les citoyens.
- ▶. Les modifications demandées pour les panneaux solaires (M. Michaud (E1)) devraient pouvoir être prises en compte si les maires des communes qui n'ont pas répondu à ce jour donnent leur accord.

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

J'estime en conséquence que les aspects environnementaux, sociaux, économiques et le cadre de vie des citoyens de la communauté de communes du Val Drouette ont été pris en compte de la manière la plus satisfaisante possible, tout en respectant au maximum l'intérêt général de la collectivité, les orientations départementales, régionales et nationales, les articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que les besoins et intérêts de chaque administré en particulier.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures et de la régularité de l'enquête publique, et sous réserve de la prise en compte des mesures imposées par les services de l'Etat et du respect des engagements pris en réponse aux observations des registres d'enquête publique rassemblées dans le Procès-Verbal de synthèse,

J'émet un :

AVIS FAVORABLE

Sur le projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Val Drouette.

Fait à Epernon, le 3 juin 2024

*Le Président de la Communauté de
Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France*



Stéphane ZEMOINE

Le Commissaire Enquêteur

Alain Ferrand

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