ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la

# RÉVISION du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de :

# Les Essarts-Le-Roi

# 2ème partie
# CONCLUSION

Commissaire-enquêteur :
Michel Riou

# VI. RAPPELS DES CADRE ET OBJET DU PROJET PRESENTÉ

## VI.1 Rappel du cadre de l'enquête publique

La ville des Essarts est située dans le sud du département des Yvelines entre Saint-Quentin en Yvelines et Rambouillet. La RN 10 traverse son territoire, elle passe toutefois en bordure Nord-Ouest de la majorité de ses habitations. Elle dispose, d'une gare sur la ligne N de la SNCF qui relie Rambouillet à Saint-Quentin en Yvelines, Versailles et Paris, et de lignes régulières de bus.

Comptant une population recensée en 2021 à 6775 (INSEE), elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Rambouillet-Territoires (CART).

Les compétences, pour certaines, sont au niveau de la CART, pour d'autres, elles ont été conservées par les communes. C'est le cas de l'urbanisme pour ce PLU.

Dans les rubriques liées à ce PLU, les compétences "Activités économiques", "Mobilités" et "Réseaux eaux usées et pluviales" sont au niveau de la CART, pour ce qui concerne la station d'épuration des eaux usées (qui traite les eaux des Essarts et de Levy-St-Nom, elle est du ressort du syndicat intercommunal (SIASY)

## VI.2 Objets du projet de modification :

En complément des principes généraux décrits dans l'Art. L.121-1 Code de l'urbanisme, La municipalité des Essarts-le-Roi, conformément à la délibération du 30 juin 2022 définit notamment les objectifs du projet comme suit :

• *Mettre en œuvre les réflexions sur l'avenir de la commune et construire un PLU plus conforme aux ambitions politiques, qui se traduiront dans un nouveau Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).*

• *Tenir compte de la mise en révision du SDRIF et du SCoT.*

• *Intégrer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-Ville » dans le PLU. Ainsi que l'OAP de la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires pour les zones d'activités, en cours d'étude.*

• *Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, notamment la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.*

• *Rectifier les erreurs matérielles et ajuster les zonages.*

Les deux principales concrétisations, outre quelques élargissements de rues et végétalisations d'espaces urbains, sont au travers des possibilités ouvertes dans les documents graphiques, règlements et OAP :

- La possibilité de réaliser autour de 520 logements (cf § IV.2) principalement par densification du centre-ville dont le quartier de la gare et pour environ 12 % par l'urbanisation d'une zone agricole (château d'eau phase 2)

- L'ambition de pouvoir créer une zone d'activités attractive, pourvoyeuse d'emplois sur la commune, compatible avec la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Cette révision, pour cette future zone, créer une partie 1AU de 18ha (actuellement en zone agricole) accolée à la zone d'activité actuelle décrite comme vieillissante. L'OAP prévoit un aménagement viaire qui en facilitera l'accès fonctionnel tout en y prévoyant des circulations vélos.

Dans un contexte où la commune est déclarée carencée en logements sociaux, le projet vise aussi à éviter un fort accroissement des pénalités financières qu'elle subit du fait qu'elle n'atteint pas les objectifs de logements sociaux demandés par la loi SRU (25%)

## VII. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR

Le commissaire-enquêteur a constaté :

*** Information du public sur les dispositions relatives à l'enquête publique :**

Les avis concernant la période d'enquête, les lieux et moyens de consultation du dossier, les dates et lieux de permanences ont été :

- Publiés conformément à la réglementation dans la quinzaine qui a précéder l'enquête, dans le quotidien 'Le Parisien' (78) et l'hebdomadaire 'Toutes les nouvelles', hebdomadaire des Yvelines (annexes 3 et 4 du rapport), l'hebdomadaire à toutefois omis la 2ème parution (cf § II.3) ;
- Les avis ont été affichés dans les délais voulus sur les panneaux officiels de la commune (certificats d'affichage en annexe 5).
- Le dossier a répondu pendant au moins 30 jours aux exigences réglementaires. (quelques compléments ont été apportés en 1ère semaine : bruit, cavités et zonages d'assainissement)
- Les conditions de réception du public, hors ou pendant les permanences, permettaient l'expression aisée des observations sur le registre et des échanges avec le commissaire-enquêteur pendant les permanences prévues.

*** Le public, pour s'exprimer disposait de tous les canaux requis :**

- Registres papier pour rédiger des observations ou y agrafer des feuilles préparées ;
- Expressions orales lors des permanences ;
- Adresse postale au siège de l'enquête pour courriers papier ou adresse électronique pour les courriels. La communication de cette adresse mail avait été oubliée sur les avis affichés sur les panneaux administratifs et sur le site internet. L'oubli a été constaté dès l'ouverture de l'enquête, un bandeau la donnant a été rajouté sur tous les supports cités dans ce paragraphe dès le 2ème jour de l'enquête (il apparait en annexe 1.1). Cette information, compte tenu d'une durée d'enquête programmée sur 34 jours a bien été disponible pendant le minium de 30j requis. (sans compter sa prolongation d'une semaine).

*** Réunion d'information et d'échanges :**

Il ne s'en est pas tenu. Demandée par le CE, elle a fait l'objet d'un désaccord du maire exprimé en réunion de préparation par son 1er adjoint (cf § IV.12.). La proximité des élections municipales et le risque de voir le sujet de l'urbanisme dériver en échanges pré-électoraux participaient de ce refus.

*** Les avis exprimés par les personnes publiques (PPA).**

Ont amené la commune à répondre à leur réserves et remarques (Cf§ V)

*** Ce projet s'inscrit dans les textes qui l'encadrent.**

Il n'est pas été relevé d'incompatibilités par les services instructeurs.

## CONCLUSIONS

En regard des thèmes du rapport (issus des observations - § IV), j'ai retenu les éléments suivants :

*** Concernant les motivations de cette révision** (Thème 1)**:**

Les SDRIFF et SRHH demandent 70 000 logts par an dans le périmètre de la Région Ile de France, chaque commune se doit d'y prendre sa part.

La loi SRU renforcée par la loi 3DS aura des incidences grandissantes sur les contributions foncières des habitants si la réduction des écarts aux objectifs fixés n'est pas suffisante.

La commune souhaite redynamiser sa ville à la fois sur son centre-ville et sur une requalification et extension de sa zone d'activité (Gros Chêne)

*** Concernant les imprécisions sur les calculs portant sur les nouveaux logements et l'accroissement du nombre d'habitants :**

Le mémoire en réponse, en mettant en pivot central le chiffre de croissance moyen de 1% par an conduit à confirmer le maximum de 7600 à 7650 hab. en 2035 levant ainsi les imprécisions notées et les prévisions maximalistes qui pouvaient en être faites.

*** Concernant la circulation automobile**

La ville comporte des hameaux éloignés du centre pour lesquels l'usage de l'automobile est difficilement réductible. Le PLU n'y prévoit pas d'accroissement de population.

Pour le centre urbain, même si les difficultés de circulation devaient s'accroître elles pourraient se régulariser plus ou moins partiellement avec le renchérissement des prix de vente des automobiles, l'abaissement des coûts de transports en commun et les aménagements facilitant (mais pas encore à un niveau satisfaisant) les circulations douces. Une AOP mobilités est à venir.

*** Concernant les places de stationnement.**

La commune indique dans son mémoire en réponse (cf § IV.4 du rapport) que les OAP principales en termes de logements nouveaux, imposent une production importante de places de stationnement et que les places publiques supprimées seront compensées par de nouveaux aménagements.

*** Concernant les impacts sur les équipements publics :**

La commune indique (cf § IV.5 du rapport) que les équipements actuels sont en capacité suffisante pour répondre à la croissance de la population, qu'en rénovation, "le Château de la Romanie" renforcera l'offre en équipements culturels et de loisirs, et que concernant les médecins, la commune gère déjà une maison médicale.

Elle donne des éléments chiffrés sur la fréquentation des écoles avec un taux de remplissage à 60%, montrant ainsi une large disponibilité capacitaire.

*** Concernant la Station d'épuration des eaux:**

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, et sous réserve que les perturbations des flux parasites entrants en station soient mieux maîtrisés en cas d'événements pluvieux forts et durables (ce qui figure dans les plans d'actions et d'investissements de la CART), les capacités de la station (10 000 éq.hab.), en regard des accroissements de population prévus, m'apparaissent suffisantes pour respecter les seuils fixés dans son arrêté d'autorisation d'exploitation. En outre un investissement de 2 ME est programmé

dans le but de fiabiliser ses surpresseurs et d'affiner ses performances qualitatives (ajout d'un clarifloculateur).

Au-delà de ces charges polluantes et débits apportées par l'accroissement du nombre d'habitants, celles qui pourraient être apportées par l'extension de la zone d'activités du Gros Chêne sont plus difficiles à anticiper. Une éventuelle adaptation des réseaux sera prise en charge (la CART porte à la fois la compétence "activités" et la compétence "réseaux"). Si par ses réserves de capacité cette station offrira encore des marges en regard du futur nombre d'habitants, il conviendra de suivre les formes de croissance que prendront ces activités et d'anticiper leurs conséquences si des évolutions sensibles en charges polluantes devaient être apportées. Les émetteurs de fortes charges polluantes quant à eux (ICPE), pour autant que le règlement les autorise ne peuvent rejeter dans les réseaux sans traitements internes.

*** Concernant la zone d'Activités du Gros Chêne (OAP 3):**

Suite aux observations émises pendant l'enquête, aux réponses de la commune dans son mémoire et à mes échanges avec la CART et la DDT, des précisions positives sont apportées quant aux objectifs de revalorisation de cette zone et de son extension sur des terres zonées A (cf § IV.8 de la partie rapport d'enquête). La DDT voit son expansion "compatible" avec le SDRIFe.

*** Concernant l'OAP Château d'eau phase 2:**

Cette OAP participe à l'objectif d'accroissement du parc de logements et proportionnellement de logements sociaux avec toutefois une densité de logements basse.

*** Concernant les Impacts financiers** du projet de révision.

- L'accroissement du nombre d'habitants qu'induit ce projet ne fait pas apparaître de besoins d'investissements supplémentaires en équipements publics.

- Les amendes pour carence en logements sociaux sont susceptibles d'augmenter significativement ou de baisser selon les dispositions que prend la commune pour aller vers les objectifs qui lui sont assignés. Ces amendes impactent le budget de la commune et peuvent difficilement ne pas avoir de répercussions sur les contributions et taxes demandées aux habitants. Ce projet me parait montrer une volonté de tendre au mieux vers ces objectifs compte tenu des contraintes de la loi ZAN limitant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et des densités de logements acceptables dans le tissu urbain de cette ville en milieu rural.

*Nota : Il est dommage, comme souvent dans les enquêtes publiques, que les conséquences financières de la réalisation ou pas d'un projet n'aient pas été documentées au niveau du dossier d'enquête, alors que cette dimension est le plus souvent prépondérante dans les décisions prises. Une meilleure connaissance des conséquences financières au niveau des impôts fonciers qui sont à*

*acquitter par les propriétaires apporteraient un éclairage qui pourrait être mieux pris en compte dans les observations notamment sur l'acceptation (ou pas) de l'accroissement de LLS dans leur commune.*

*** Concernant les demandes plus individuelles, spécifiques aux parcelles :**

La commune apporte des réponses favorables quand elles sont logiques et possibles, dans les cas contraires elle motive son refus (cf § IV.11)

*** Concernant les dispositions pendant les phases de travaux :**

La commune indique que *les phases de travaux seront encadrées par la réglementation locale à travers des arrêtés de voirie*. Des compléments seront peut-être utiles pour limiter les nuisances. (cf § IV. 7)

*** Concernant les contre-propositions** (cf § IV.11 du rapport) **:**

**CP1 :** aménagement d'un pôle agricole de proximité (en alternative sur la zone du Gros Chêne.

La commune indique que ce projet avait déjà été proposé il y a une vingtaine d'années. Il n'a manifestement pas trouvé de réalisation économique.

**CP2 :** Cette contre-proposition dit s'étaler sur plusieurs mandatures, elle présente des éléments s'intégrant plus majoritairement dans un PADD que dans un PLU opposable En outre, pour être menée à terme il aurait fallu : 1) reprendre à zéro une procédure qui s'étale en moyenne sur 3 ans ; 2) que ce projet soit compatible avec les documents qui sont hiérarchiques à un PLU.

*** <u>Et considérant de manière globale que</u> :**

Si, dans son avis, un commissaire se doit de prendre en compte toutes les observations, ici principalement celles des Essartois ou des propriétaires de maisons ou de parcelles dans la ville, il se doit aussi de prendre en compte les besoins de la population dans un cadre plus large.

Si les habitants expriment leurs souhaits particuliers, ils pourront aussi comprendre qu'une ville n'est pas une cité isolée, vivant en autarcie. D'une part parce que les emplois sont en majorité en dehors de leurs murs, aussi parce qu'ils ont recours à des services départementaux, régionaux ou nationaux dont ils ont besoin. Hôpitaux, professeurs, universités, infrastructures, tribunaux …

Aussi principalement, parce que le parc immobilier français est en tension par manque de logements, dû à l'augmentation de la population, au desserrement des ménages et d'une production insuffisante dans le Région. Il en résulte que, l'immobilier disponible devenant rare, les coûts d'acquisition et de location ne cessent d'augmenter.

Vivent en dehors de cette ville, voire dans les familles des Essartois (enfants, neveux et nièces, petits-enfants) des personnes qui aimeraient avoir la possibilité de se loger sans consacrer plus de 40 % (chiffres INSEE) de leur budget à leurs loyers ou aux remboursements de leurs prêts pour les primo-acquéreurs .

C'est humain de penser à son propre bien-être, çà l'est moins quand on ignore les difficultés de ceux qui nous entourent au-delà des murs de nos cités.

C'est donc en prenant en considération l'intra et l'extra-muros que je me dois d'exprimer un avis personnel

L'objectif de la Région parisienne est de construire 70 000 logements par an : demandes des SDRIF 2013 et du SDRIFe 2024-2040 validé à ce jour. Ce besoin de logement est à répartir sur les villes de la Région. La ville des Essarts se doit d'en prendre sa part.

Logements sociaux : plus de 2 millions de ménages en France sont en attente de ces logements. La ville en 2024 est déclarée en carence (15% pour un objectif de 25%). L'amende qui s'en suit est annoncée à de 172 000 E en 2024. La loi 3DS qui prolonge et sévérise dans son application la loi SRU, autorise le préfet à multiplier le niveau de l'amende pour les villes qui ne font pas suffisamment d'efforts de rattrapage. Elle lui permet aussi dans ces cas d'inertie de prendre la main sur l'attribution des permis de construire (la commune a déjà perdu son droit de préemption).

La loi Climat et Résilience (dite loi ZAN), issue de la conférence de citoyens sur le climat, restreint la consommation de terres agricoles ou naturelles contraignant les manières de satisfaire ce besoin de nouveaux logements. De ce fait, la densification de zones urbaines existantes s'impose. 90% des nouveaux logements doivent y trouver leur place selon le SDRIFe 2040 et le SHRR.

C'est dans ces cadres que s'inscrit la révision de ce PLU

## AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

**En regard des éléments ci-dessus, j'exprime un AVIS FAVORABLE** à ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sans réserve, mais avec 4 recommandations.

**Recommandations :**

Recommandation n°1 (Septime) :

**Suite au premier bilan de cette enquête, la commune dans son mémoire en réponse à mon PV de synthèse, indique qu'elle réduira les hauteurs maxi des constructions possibles (par voie de conséquence la densité en logements du quartier) et précise la manière dont elle encadrera réglementairement la notion d'épannelage.**

La densité annoncée dans le dossier d'enquête ressortait à 250 log./ha. (190 logements). Il n'a pas été présenté de plans d'implantation et il était difficile de visualiser ce qu'aurait pu devenir le quartier d'autant que la densification permise se fera sans expropriation (puisqu'on n'est pas dans une enquête de DUP) Le projet d'aménagement devra donc prendre en compte les maisons non vendues.

Il m'avait paru souhaitable (PV de synthèse § IV.7 du rapport) que ce PLU comporte des exemples en hypothèses d'aménagements. L'OAP actuelle indique un épannelage tenant compte du voisinage. Des précisons me paraissaient devoir être apportées.

- Sur les hauteurs des constructions : les 2 plus longues façades donnent sur la rue de Rome et l'avenue Ch. de Gaulle (RD 202). Cette dernière est beaucoup plus large. Cette largeur incite à placer les constructions les plus hautes de ce côté.

- Les accès aux constructions ne sont pas décrits. S'il est difficile de présenter un plan d'implantation comme dans une ZAC avec DUP, il me paraissait toutefois souhaitable que les principes majeurs d'aménagement en soient mieux décrits.

- La densité ressortait aux environs de 250 logts/ha. La gare n'est pas très loin mais pour l'essentiel de la surface à plus de 500m à vol d'oiseau. C'est à proximité des gares que les demandes de densité sont les plus élevées. Sauf à démontrer qu'une telle densité était possible sans fortement impacter ce centre-ville, un maintien de la densité prévue se devait d'être validé sur des hypothèses visualisables.

Il m'aurait été difficile de ne pas émettre de réserve sans que ces points ne soient mieux décrits.

Cette recommandation n'a donc plus pour objet que de demander que ces dispositions (extrait du MeR au § IV.7A du rapport et mémoire complet en annexe 7) soient effectivement bien retenues dans le PLU qui sera adopté.

nota : Les surfaces Coudouint, plus proches de la gare, entrent dans ce rayon de 500m où il est demandé une densité de logements accrue. Dans son environnement, ce périmètre compte déjà des immeubles plus élevés que dans le centre-ville.

Recommandation 2 (OAP Gros Chêne) :

Le projet créé une zone 1AUe. A l'adoption du PLU en l'état du dossier actuel l'OAP et le règlement seront opposables. Compte tenu du fait que le cahier des charges de la ZAC suivra d'ici fin 2026, il parait souhaitable, qu'une ultime vérification avec la CART précise la liste des activités souhaitées et des activités interdites dans les 1ers articles du règlement. (cf § IV. 8)

---

Recommandation 3 (Château d'eau Phase 2) :

a) Compte tenu d'une consommation de terres agricoles diminuant, pour la décennie qui suivra (et +), le reste à urbaniser "ZAN" de la ville, il aurait été souhaitable que cette consommation de terres anciennement agricoles fût plus "productive" et que la densité prévue (27 log/ha) reconsidérée. Des PPA en demandent davantage (jusqu'à 45 log./ha pour la MRAe). Entre ce maximum demandé et le minimum permis (20 log./ha pour les surfaces non cartographiées – cf § IV.9) , un effort d'accroissement de densité (sans changer le taux de logements sociaux) compenserait partiellement la diminution demandée pour l'OAP Septime.

La municipalité rappelant (au § IV R 2.2 et 2.3) cet extrait du dossier « *En appliquant une rétention plus ou moins importante, on peut estimer que la commune aura besoin* ***d'environ*** *60 à 80 logements en extension.* », montre que cette possibilité de densité plus élevée n'était pas exclue. Le rapport de présentation du dossier d'enquête (p 97 prévoyait une densité comprise entre 30 et 36).

b) Dans ce secteur aussi, il serait judicieux d'éparpiller les logements sociaux en petits immeubles non groupés afin de jouer la diversité SRU à petite échelle. Il existe plusieurs catégories de logements sociaux dont certains permettant des loyers moyens pourraient peut-être prendre la forme de quelques maisons individuelles. ( ?)

En France, même si une majorité habite (en propriétaires ou en locataires) dans le parc privé, deux tiers des ménages français sont éligibles à un LLS. Un couple de classe moyenne avec 2 enfants entre dans ces ayant-droits. 80 % des LLS des Yvelines sont

nota : Les surfaces Coudouint, plus proches de la gare, entrent dans ce rayon de 500m où il est demandé une densité de logements accrue. Dans son environnement, ce périmètre compte déjà des immeubles plus élevés que dans le centre-ville.

Recommandation 2 (OAP Gros Chêne) :

Le projet créé une zone 1AUe. A l'adoption du PLU en l'état du dossier actuel l'OAP et le règlement seront opposables. Compte tenu du fait que le cahier des charges de la ZAC suivra d'ici fin 2026, il parait souhaitable, qu'une ultime vérification avec la CART précise la liste des activités souhaitées et des activités interdites dans les 1ers articles du règlement. (cf § IV. 8)

---

Recommandation 3 (Château d'eau Phase 2) :

a) Compte tenu d'une consommation de terres agricoles diminuant, pour la décennie qui suivra (et +), le reste à urbaniser "ZAN" de la ville, il aurait été souhaitable que cette consommation de terres anciennement agricoles fût plus "productive" et que la densité prévue (27 log/ha) reconsidérée. Des PPA en demandent davantage (jusqu'à 45 log./ha pour la MRAe). Entre ce maximum demandé et le minimum permis (20 log./ha pour les surfaces non cartographiées – cf § IV.9) , un effort d'accroissement de densité (sans changer le taux de logements sociaux) compenserait partiellement la diminution demandée pour l'OAP Septime.

La municipalité rappelant (au § IV R 2.2 et 2.3) cet extrait du dossier « *En appliquant une rétention plus ou moins importante, on peut estimer que la commune aura besoin* ***d'environ*** *60 à 80 logements en extension.* », montre que cette possibilité de densité plus élevée n'était pas exclue. Le rapport de présentation du dossier d'enquête (p 97 prévoyait une densité comprise entre 30 et 36).

b) Dans ce secteur aussi, il serait judicieux d'éparpiller les logements sociaux en petits immeubles non groupés afin de jouer la diversité SRU à petite échelle. Il existe plusieurs catégories de logements sociaux dont certains permettant des loyers moyens pourraient peut-être prendre la forme de quelques maisons individuelles. ( ?)

En France, même si une majorité habite (en propriétaires ou en locataires) dans le parc privé, deux tiers des ménages français sont éligibles à un LLS. Un couple de classe moyenne avec 2 enfants entre dans ces ayant-droits. 80 % des LLS des Yvelines sont

occupés par des salariés. Les logements sociaux qui, à juste titre, ont une très mauvaise image, sont ceux qui sont situés dans des villes où ils constituent plus des 2/3 des logements de la ville. Là où ils sont disséminés, voire parfois indiscernables et où ne sont pas relevées d'incivilités problématiques, ils ne trouvent pas de place dans les reportages médiatiques à dimension anxiogène.

---

Recommandation 4.

Plusieurs agriculteurs et associations (et la CDPENAF) ont demandé le basculement de parcelles de zone N en Zone A. La municipalité dans son MeR y répond favorablement. La réponse (étoiles rouges et plan) apparaît plus ambigüe pour la Fermette de l'Artoire.

Pour cette dernière ces demandes sont relayées par ~20 observations.

Cette exploitation vend ses produits bios en circuit court sur les marchés locaux, dont celui des Essarts. Elle est implantée pour partie sur une (très ?) ancienne exploitation agricole dont les cultures maraîchères étaient entourées d'une muraille élevée pour protéger les cultures des appétits des animaux des bois voisins. Ces hauts murs sont toujours existants et toujours opérationnels. La jeunesse de ses exploitants fait peut-être qu'une adaptation aux règlements qui leurs sont applicables doit être plus complètement prise en compte pour les anomalies que subsisteraient.

Il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de se prononcer dans des différents de voisinage ni sur des problématiques de droit. Sont à prendre en considération par les autorités responsables dans ce domaine du droit, le fait de se conformer à ce qu'il est possible d'établir, de le faire valoir et respecter et, dans la mesure où potentiellement le droit le permet, de considérer ce qu'apportent ces activités à la collectivité.

---

Fin de la 2ème partie

Le 24 juin 2025

**Michel RIOU**
**Commissaire-enquêteur**

occupés par des salariés. Les logements sociaux qui, à juste titre, ont une très mauvaise image, sont ceux qui sont situés dans des villes où ils constituent plus des 2/3 des logements de la ville. Là où ils sont disséminés, voire parfois indiscernables et où ne sont pas relevées d'incivilités problématiques, ils ne trouvent pas de place dans les reportages médiatiques à dimension anxiogène.

---

Recommandation 4.

Plusieurs agriculteurs et associations (et la CDPENAF) ont demandé le basculement de parcelles de zone N en Zone A. La municipalité dans son MeR y répond favorablement. La réponse (étoiles rouges et plan) apparaît plus ambigüe pour la Fermette de l'Artoire.

Pour cette dernière ces demandes sont relayées par ~20 observations.

Cette exploitation vend ses produits bios en circuit court sur les marchés locaux, dont celui des Essarts. Elle est implantée pour partie sur une (très ?) ancienne exploitation agricole dont les cultures maraîchères étaient entourées d'une muraille élevée pour protéger les cultures des appétits des animaux des bois voisins. Ces hauts murs sont toujours existants et toujours opérationnels. La jeunesse de ses exploitants fait peut-être qu'une adaptation aux règlements qui leurs sont applicables doit être plus complètement prise en compte pour les anomalies que subsisteraient.

Il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de se prononcer dans des différents de voisinage ni sur des problématiques de droit. Sont à prendre en considération par les autorités responsables dans ce domaine du droit, le fait de se conformer à ce qu'il est possible d'établir, de le faire valoir et respecter et, dans la mesure où potentiellement le droit le permet, de considérer ce qu'apportent ces activités à la collectivité.

---

Fin de la 2ème partie

Le 24 juin 2025

**Michel RIOU**
**Commissaire-enquêteur**