

COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze, le vingt-cinq septembre à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-François LELARGE, maire

Présents : Mesdames et Messieurs LELARGE, DELATOUCHE, BARBIER, BLANCHOUIN, DAVIAU, CHARTIER, BAUDRY, BRETON, DENEAU, POMMERET, SUREAU, JOURDAIN, GERAY, FINET, BOULET, JOUANNE, CHEVALIER, NOUVIAN, ANTOINE

Absents : /

Secrétaire : Monsieur Hubert POMMERET

Nombre de membres : afférents au conseil municipal 19 - **en exercice :** 19 - **qui ont pris part à la délibération :** 19

Date de la convocation : 19 septembre 2014 - **date d'affichage :** 2 octobre 2014

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Vu le Code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 juillet 1980, approuvant le Plan d'Occupation des Sols modifié les 25 mars 1988, 9 septembre 2005, 16 décembre 2005, 14 mars 2008, 25 septembre 2009 et 13 mai 2011 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 mars 1997 approuvant la décision de prescrire la révision du POS valant PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal arrêtant le plan local d'urbanisme le 5 juillet 2013 ;
- Vu l'arrêté municipal n° 61/2014 en date du 16 mai 2014 soumettant le Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique ;
- Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur ;
- Considérant que les résultats de ladite enquête ne justifient que des **changements mineurs au plan local d'urbanisme** **arrêté lesquels ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme ;**
- Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par 18 voix pour et 1 abstention :

- **Décide** d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,
- **Dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local,
- **Dit** que conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à disposition du public en mairie de Barjouville aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture,
- **Dit** que la présente délibération sera exécutoire :
 - Dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune correction à apporter au Plan Local d'urbanisme ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces corrections
 - et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération, accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme qui lui est annexé, est transmise à Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir.

Pour extrait certifié conforme
Le Maire
J.F. LELARGE

PREF 28
09 10 14
ARRIVEE

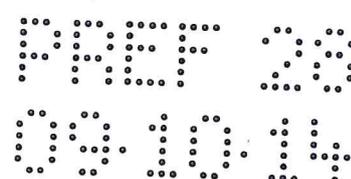
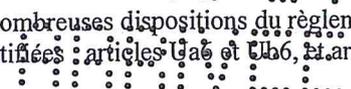
Reception par le
Préfet le 09.10.2014.
Publication le 13.10.2014.
Certifié exécutoire
le 13.10.2014.



Le Maire
Jean-François
LELARGE

Commune
Barjouville (Eure-et-Loir)
Élaboration du plan local d'urbanisme
 22 septembre 2014

Avis des services

Avis des services de l'État	
<p><i>Préfecture</i></p> <p>Les observations de l'État sur le Plu de 2012 ont bien été prises en compte. Les perspectives démographiques semblent compatibles avec le Scot de l'agglomération chartraine. Les objectifs de croissance indiqués dans le rapport de présentation et le Padd sont à corriger. Le projet de Plu, par la densité de logements prévue et l'importance de la superficie rendue à l'agriculture par rapport au Pos, participe à une gestion économe de l'espace. L'extension de la zone d'activités correspond aux objectifs du document d'aménagement commercial. Le périmètre d'attente instauré sur la partie existante de cette zone permettra de travailler à sa requalification. Avis favorable</p>	<p>- Réception par le Préfet le 09.10.2014.</p> <p>- Publication le 13.10.2014.</p> <p>- Certifié exécutoire le 13.10.2014.</p> <p style="text-align: right;">Le Maire Jean-François LELARGE</p> 
<p>Remarques Rapport de présentation - Mettre <u>les perspectives de croissance démographique</u> en cohérence entre elles.</p>	<p>Le rapport de présentation sera corrigé.</p>
<p>- <u>Analyse de la consommation d'espace</u> induite par le projet : un travail supplémentaire aurait pu être réalisé pour analyser finement les conséquences de cette consommation.</p>	
<p>- <u>Préservation et remise en bon état des cohérences écologiques</u> : insuffisance sur l'identification des continuités écologiques ; mais le Plu permet de préserver la biodiversité...</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>
<p>- <u>Risques et nuisances</u> : ajouter qu'il n'y a pas de risque sismique en Eure-et-Loir ni de cavité souterraine recensée à ce jour par le Brgm sur la commune.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>
<p>- <u>Assainissement</u> : des corrections sont à apporter au rapport : capacité de la station d'épuration, traitement des boues, non appartenance au Sage de la nappe de Beauce...</p>	<p>Le rapport de présentation et la notice des annexes sanitaires seront corrigés.</p>
<p>- <u>Développement des communications numériques</u> : le rapport aurait pu être complété.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>
<p>- <u>Justifications des dispositions du Plu</u> : les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme auraient pu être détaillés davantage. 1- Le recours à la servitude au titre de l'article L123-1-2a devra être justifié</p> <p style="text-align: center;">  </p> <p>2- De nombreuses dispositions du règlement ne sont pas justifiées : articles Ua6 et Ua6, et articles 14</p> <p style="text-align: center;">  </p>	<p>1- Ce périmètre d'attente est justifié p57 : « Un périmètre d'attente est institué sur une grande partie de la zone de façon à ne pas obérer sa requalification et permettre, à terme, d'y réaliser les aménagements nécessaires aux activités, comme y aménager des aires de stationnement, améliorer la circulation des personnes à mobilité réduite, des piétons, à embellir l'ensemble, à dynamiser le commerce en regroupant les grandes familles d'enseignes, à disposer les entrées du côté des stationnements... »</p> <p>2- Ces articles sont justifiés p58 : « En Ua, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement de façon à conserver le caractère du centre bourg et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; néanmoins, des assouplissements sont prévus si la continuité urbaine est</p>

		<p>assurée par des murs ou des constructions et le long de certaines emprises publiques, il en va de même pour l'évolution du bâti existant.</p> <p>En Ub, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement de façon à donner plus de droits à construire qu'au plan d'occupation des sols, pour permettre une meilleure exposition au soleil et une densification des parties déjà urbanisées.</p> <p>En Ua et Ub, rue Pierre-de-Ronsard, rue de Beauce et rue Jean-de-la-Fontaine : l'implantation en recul des constructions est obligatoire afin d'assurer la sécurité routière tout en préservant la qualité paysagère des lieux, bâtis et murs existant repérés au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme ; l'importance du recul est modulé selon la configuration et l'implantation de murs et du bâti. »</p> <p>L'instauration de Cos était justifiée au rapport de présentation pp.60 et 61. La loi Alur les a supprimé.</p>
<p>Projet d'aménagement et de développement durables</p> <p>le diagnostic devra être étoffé concernant les continuités écologiques.</p> <p>Le Padd devrait développer la partie numérique.</p>		<p>Le projet d'aménagement et de développement durables et le diagnostic seront complétés.</p>
<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>Le schéma d'extension de la zone d'activités de la Torche semble trop précis....</p>		<p>Les orientations d'aménagement et de programmation seront corrigées.</p>
<p>Plans de zonage</p> <p>Les cônes de vue sur la cathédrale de Chartres pourraient être reportés sur le plan de zonage puisqu'il y est fait référence dans les articles 10.</p>		<p>Le tracé de ces cônes de vue figure sur le plan des contraintes.</p>
<p>Règlement écrit</p> <p><u>Règles spécifiques et dérogations</u></p> <p>Le code de l'urbanisme permet d'édicter des règles différentes dans une même zone en fonction des destinations des constructions : les annexes ayant la même destination que les constructions principales auxquelles elles sont attachées ne peuvent avoir des règles spécifiques. Le Plu ne peut pas édicter des règles différentes en fonction du type d'opération, individuelle, groupée, changement de destination. Le règlement devra être revu.</p>		<p>Le règlement écrit sera corrigé.</p>
<p><u>Zone d'activités</u> : le document d'aménagement commercial retient une partie de la zone de la Torche comme zone d'aménagement commercial. Il serait judicieux de créer 2 sous-secteurs à vocation artisanale et à vocation commerciale.</p>		<p>- Il n'est pas nécessaire de porter cette correction la nuance entre artisanat et commerce étant trop tenue dans certains cas ; cette correction apporterait plus de gêne pour l'instruction qu'autre chose.</p>
<p><u>Densité</u> : par de nombreuses dispositions, le règlement fait obstacle à la densification :</p> <p>1- Cos de Ua, Ub et 1AU trop faible,</p> <p>2- nombre de places de stationnement exigé trop élevé en Ub et 1AU : la superficie nécessaire au stationnement apparaît trop importante par rapport à la superficie des parcelles compte tenu de la densité visée. Cela encourage l'utilisation de la voiture. Ces points doivent impérativement être corrigés.</p>		<p>1- La loi Alur a supprimé les Cos. (rappel : Cos Ua, Ub : 0,5 - Cos 1AU : 0,6 - Emprise au sol Ua terrains non bâtis issus de division : 50% - 1AU : 40%).</p> <p>Les Cos sont supprimés et l'emprise au sol de la zone sera limitée à 30% en Ub, Ubb et Uba.).</p> <p>2- La densité visée dans le rapport de présentation est d'une trentaine de logements à l'hectare à moduler selon les zones (et non 35). Les 3 places exigées en Ub et 1AU peuvent intégrer un garage et une place de jour devant le portail. Ne reste qu'une place à trouver sur le terrain lui-même, souvent devant le garage.</p>

	<p><u>Aspect extérieur des constructions et leurs abords</u> Articles Ua11 et Ub11 : les règles applicables aux toitures sont complexes et les annexes de plus de 10 m² devraient subir les mêmes règles de toitures que les constructions principales. En zone inondable, les palissades bois sont difficilement réalisables et les clôtures en limite séparative visibles de l'espace public devraient être réglementées. Les clôtures séparatives visibles de l'espace public devraient être réglementées. En Ua, Ux et 1AUX, les teintes trop claires non intégrables sont à remplacer par des teintes plus sombres.</p>	<p>Les articles sont rédigés en fonction des destinations définies par le code de l'urbanisme, en maintenant toutefois, au sein de la destination « habitat », des règles différentes pour les annexes et extensions (exemple vérandas, appentis accolé...) - L'article Ua 11 sera corrigé. - Les articles Ua11, Ub11 et 1AU11 seront complétés. - L'aspect des façades n'est pas réglementé en Ua. En Ux et 1AUX, les constructions autorisées et son règlement. Vu le cahier des charges et le règlement du lotissement déposé en mairie récemment pour l'extension de la Torche, il est inutile voire contradictoire de préciser des règles en UX 11 et AUx 11.</p>
	<p><u>Zones naturelles</u> L'article N2 devra être revu en fonction de l'article R123-8 du code de l'urbanisme.</p>	<p>L'article N sera revu en fonction de la loi Alur et un secteur Nh créé (un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal)) : le zonage et sa légende seront corrigés, le rapport de présentation justifiera ce nouveau secteur, le règlement maintiendra l'autorisation des annexes et extensions indispensables pour ce type de bâti (Lambert et Montmureau).</p>
	<p><u>Eaux superficielles et souterraines</u> Au chapitre 1 remplacer le paragraphe sur les zones inondables.</p>	<p>Le règlement sera corrigé.</p>
<p><i>Agence régionale de santé</i></p>	<p>avis favorable L'arrêté préfectoral du 28 février 1979 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'adduction d'eau potable des Larris devra être annexé à ce document d'urbanisme.</p>	<p>La notice technique des annexes sanitaires sera complétée.</p>

Avis des services autres que l'État

<i>Conseil régional</i>	Pas d'observation	
<i>Conseil général</i>	Avis favorable	Les corrections et ajustements demandés seront faits.
<i>Chambre d'agriculture</i>	Avis favorable, mais demande de transformer 2 zones naturelles en zones agricoles au nord de Lambert et aux Orvilles	Le zonage sera corrigé.
<i>Chartres métropole</i>	Avis favorable	
<i>Cci</i>	Avis favorable	
<i>Commune de Morancez</i>	Pas d'observation	

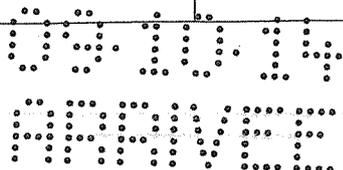
Remarques/demandes commissaire enquêteur

Avis favorable sous réserve que le projet tienne compte des réponses apportées par M. le maire au procès-verbal de synthèse et que les corrections graphiques soient apportées aux différents plans.

Enquête publique

..... Demande Avis commissaire enquêteur Conclusion, avis du maire
---------------------	----------------------------------------	---------------------------------------

<p>R1 - M. Charpentier demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le classement de toute sa parcelle qui était en UA et UA_i au Pos en zone constructible, - le déplacement de la liaison douce en fond de parcelle et pas au milieu de sa propriété. 	<p>Cette demande peut intéresser d'autres parcelles voisines : le tracé délimitant la zone Ua et la zone N suit les limites des immeubles (remarque 36 de M^{me} Puybaret), coupe en 2 la parcelle de M. Charpentier et limite la constructibilité de ces parcelles.</p>	<p>La zone Ub est légèrement agrandie sur la parcelle 681 et la liaison douce déplacée en fond de propriété. La demande est partiellement acceptée.</p>
<p>R36- M^{me} Puybaret demande que la limite de la zone N à l'arrière de son terrain soit déplacée de 6 m maximum à l'arrière des maisons qui sont en limite de la zone N ; souhaite avoir la possibilité de construire un abri de jardin en zone N et de faire une petite extension vers l'arrière.</p>		<p>La limite de la zone Ua à l'arrière des maisons de la rue Saint-Jacques est déplacée de quelques mètres et le long du parking de la prairie, les murs feront limite de zonage. La demande est acceptée.</p>
<p>Courriel 1- M^{me} Crosnier demande le changement de classification de ses parcelles B55 et B553 classées en zone N.</p>	<p>La réglementation ne prévoit aucune solution.</p>	<p>Ces parcelles sont situées en zone naturelle hors zone agglomérée, entre du bâti isolé d'intérêt patrimonial et le cimetière. Les parcelles ne sont pas desservies par l'assainissement collectif eaux usées et la proximité du cimetière constitue une contrainte. Enfin construire ces parcelles constituerait de l'extension urbaine linéaire contraire à la loi. Rappelons que les lois « Grenelle » et récemment Alur, limitent strictement la constructibilité hors des zones urbaines. Le zonage est maintenu, la demande est refusée.</p>
<p>Courriel 5- M. Jouanne demande une augmentation du Cos, qui est de 25% et est inférieur dans son quartier à celui de la quasi totalité de la commune.</p>	<p>Le règlement du Pos en vigueur fixait une Cos de 0,25, le projet de Pu prévoit de le porter à 0,5. Mais la loi Alur supprime la notion de Cos et une emprise au sol maximale de 30% sera fixée par le Plu.</p>	<p>Les Cos sont supprimés et l'emprise au sol de la zone sera réglementée.</p>
<p>Courriel 3- M et M^{me} Delannoy s'interrogent sur un éventuel projet de déclassement du bois de l'Abbaye situé derrière leur propriété et celle de leurs voisins, ceux-ci effectuant selon eux des travaux illégaux détruisant ce bois.</p>	<p>En tout état de cause, les problèmes rencontrés par M et M^{me} Delannoy relèvent de problèmes de voisinage créés par le non respect de règles d'urbanisme et l'illégalité de certaines constructions d'après leurs dires.</p>	<p>Les limites des espaces boisés classés ont été légèrement réduites entre le Pos et le Plu. Le zonage actuel est maintenu.</p>
<p>R11 - M. Sureau : favorable au projet par la préservation des espaces paysagers actuels ; demande de</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévoir 3 places de stationnement sur les zones à lotir par rapport au logement neuf (en sous sol ?). - prévoir des aires de jeux pour enfants et adultes dans les zones à lotir. 	<p>Le règlement indique que 3 places de stationnement sont nécessaires dans les zones à lotir. Les aires de jeux sont, en général, prévues dans les nouveaux projets.</p>	<p>C'est effectivement ce qui est prévu en zone 1AU. Il n'est pas porté de correction au règlement.</p>



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA VALLÉE DE LA SARTHE

<p>R9- R12bis- M. Dorange 1- est contre l'implantation d'une rond-point aux carrefour des 3 Fontaines, ces parcelles n'étant réservées pour aucune activité sur cette zone ; 2- voudrait savoir pourquoi sa propriété et certaines avoisinantes ne sont pas dans l'habitat ancien ?</p> <p>3- pourquoi le groupe appartenant à la mairie est classé dans l'habitat ancien alors que la ferme en arrivant ne l'est pas ?</p>	<p>La première remarque concerne un emplacement réservé à l'entrée, côté Chartres et la seconde le classement de sa propriété, rue Jean-de-la-Fontaine, en propriété typique de la région beauceronne.</p>	<p>1- Sur l'emplacement réservé au croisement de la Rd 127 et de la rue Pierre-Missigault est prévu un carrefour giratoire qui sera réalisé avec une attention particulière sur le périmètre de protection du captage d'eau potable. 2- Le bâtiments les plus intéressants de la propriété sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme 3- Le classement des terrains est défini en fonction du diagnostic (type de constructions, forme urbaine dominante).</p>
<p>R2 et courriel 10- M. Sauvanon demande de ne pas boucher le fossé en bordure des terrains 2, 4,6 et 8 rue du Routoir. C'est un plateau absorbant. Il constate la complexité des parcours élaborés dans le site de la prairie, parcours qui peuvent se révéler coûteux et perturbants pour le site et propose la création de pistes en bordure le route de Barjouville au Carillon et sur la route qui longe la propriété <i>Voisin</i> jusqu'à l'entrée de Ver-les-Chartres.</p> <p>R8 et courriels 12 et 13- M. Rabiet est contre le projet de voie douce à la place du fossé qui a une fonction drainante et écologique</p> <p>Courriel 2 - M. Saviane même demande en indiquant que la rue du Routoir peut servir de piste cyclable</p>	<p>La liaison douce traversant la propriété de M. Charpentier (R1) est-elle une erreur graphique ? le schéma de liaisons douces montre deux circuits dans ces secteurs, un seul pourrait suffire. De plus dans ce secteur où la nappe phréatique est très proche du niveau du sol, canaliser une fossé semble rédhibitoire. Par contre, l'entretenir semble nécessaire : fauchage des herbes et nettoyage annuel, voire curage si nécessité.</p>	<p>Le tracé de la liaison douce sur ce tronçon est supprimé. La demande est acceptée.</p>
<p>R3 - M. Breton demande quel est le projet envisagé sur la petite parcelle Uba 7</p> <p>R5 et 6- M. Dorange R10 et courriel 2- M. et M^{me} Berthe R12 à 35, R37 Courrier 1- MM. et M^{me} Dorange contre le projet de cœur de village ; contre les logements sociaux, déplore le manque de concertation, souhait d'une projet clairement défini...</p> <p>Courriel 11- M. Carré Courriel 14 M. François Courriel 15 famille Lurienne</p>	<p>La pétition contre le projet d'emplacement réservé 7 et la mise en place de l'opération centre bourg a recueilli 94 signatures, et fait l'objet de 2 lettres et 28 remarques sur le registre. L'opposition semble conséquente, surtout vis à vis du type de logements, les commerces etc. La mairie, à ce jour, n'a conduit qu'une étude qui doit être approfondie. La publicité et la communication future devront être efficaces pour qu'il puisse se réaliser dans les meilleures conditions.</p>	<p>Il faut se référer au document orientations d'aménagement et de programmation, article 3, opération cœur de village. Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des éléments de l'urbanisme de <i>programmation</i> ; ces orientations <u>ne sont pas</u> de l'urbanisme opérationnel et ne définissent que des <u>principes</u>. Il s'agit d'anticiper de possibles aménagements de façon à les intégrer au mieux dans leur environnement. L'emplacement réservé est maintenu. Néanmoins, la référence à la densité de logements figurant au rapport de présentation sera supprimée ; cette donnée sera précisée lors de l'étude ultérieure précisant le projet.</p>

<p>Courriel 2- M. Toutay remarques sur 1- le recul minimum des constructions et servitudes d'alignement : un recul n'est imposé en Ua6 et Ub6 qu'à quelques secteurs des rues de Beauce et Jean-de-la-Fontaine. Ces secteurs ne figurent pas à l'article 4 des dispositions générales du règlement. Ces marges de recul sont largement plus contraignantes que celles actuellement en vigueur dans les plans d'alignement : cela ne respecte pas le principe d'égalité de traitement. Les justifications du rapport de présentation p 58 sont contradictoires.</p> <p>2- Terrain cultivé à protéger Le Plu est en contradiction avec les lois Grenelle et le Padd car cette disposition interdit toute densification du bâti existant.</p> <p>3- Zone d'activités : l'extension de la zone 1AUx entre les terrains de l'hypermarché et la mare-à-Jules permettrait une vision à court terme de l'extension de cette zone d'activités et la possibilité de construction d'une voie débouchant sur la future voie de liaison Rd127/Rd910.</p> <p>4- Le plan d'assainissement est incomplet.</p> <p>5- Le plan d'adduction d'eau potable est incomplet.</p> <p>6- Le plan de la zone inondable est faux.</p> <p>7- règlement a-Le secteur Ubb n'est pas réglementé et peut être réintégré dans la zone Ub. b-Les clôtures en limite des espaces verts publics ne sont pas réglementés. Cette disposition peut-elle s'appliquer à tous les espaces verts, y compris ceux le long des façades principales des terrains ? c- Le règlement ne permet pas la construction de murs bahuts dont la hauteur pourrait être ramenée à 1,40m.</p> <p>d-La hauteur de la clôture grillagée doublant une haie est elle aussi limitée à 2m ?</p> <p>e- Préciser l'article Ub11, « Les autres clôtures (notamment séparatives) sont limitées à une hauteur de 2 m... exception de la partie comprise entre la voie publique et la maison d'habitation dont la hauteur sur rue sera limitée à 1,60 m. »</p> <p>f- Préciser la nature de la dimension du dégagement pour le stationnement.</p> <p>g- Possibilité d'extension des constructions contrainte par une zone naturelle qui épouse parfaitement la partie arrière du bâti.</p>	<p>Certaines de ces remarques ont fait l'objet de développement par ailleurs (zone inondable, possibilité d'extensions mesurée des constructions, zone d'activités), d'autres relèvent de la mise à jour de documents graphiques (plans d'assainissement et d'eau potable), une autre était déjà dans les projets de Plu présenté du temps de son mandat (terrain cultivé à protéger). Toutefois ce dernier point nécessite une réflexion sérieuse car pose la question de la densification du bourg. Quant au recul minimum, il convient d'examiner ce sujet avec beaucoup d'attention pour qu'il soit cohérent et compréhensible.</p> <p>6- le schéma d'inondabilité ne relève pas de la compétence de la commune.</p>	<p>1- Le Plu peut règlementer l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques selon les zones et les secteurs, et aussi selon les types de bâtiments ou les voies. Les exceptions concernant les rues sont justifiées au rapport de présentation p58 qui explicite la règle générale et les cas particuliers. Les espaces considérés jouxtent des rues étroites où l'implantation à l'alignement, autorisée ou imposée dans toute la zone, poserait problème. Cette règle permet ainsi, tout en reculant le bâti, de préserver le patrimoine rural (murs en bauge...). Cependant une légère correction sera apportée à la propriété riveraine de l'église rue de-la-Fontaine.</p> <p>2- la commune est favorable à une densification équilibrée du bourg tout en évitant les terrains en drapeau et un front de rue composé uniquement de portails qui supprimerait les possibilités de stationnement. De plus cela permet de préserver de la nature en ville.</p> <p>3- Ce n'est pas le projet actuel de la commune</p> <p>4- Le plan d'assainissement sera complété.</p> <p>5- Le plan du réseau d'adduction d'eau potable sera complété.</p> <p>6- Le plan des servitudes d'utilité publique sera vérifié par la Ddt et le tracé de la zone inondable retiré du plan de zonage.</p> <p>7 a-Le secteur Ubb sera intégré à la zone Ub b-En zone pavillonnaire, l'essentiel des clôtures limite des espaces verts privés situés le long des façades principales des terrains : la volonté de la commune est bien de les réglementer.</p> <p>c-En Ua il s'agit d'intégrer les clôtures au caractère du bourg ancien. En Ub la construction de murs bahuts d'une hauteur de 1,40m est autorisée s'il s'agit de clôture à claire-voie telle que définie par l'article Ub11.</p> <p>d- L'ensemble de la clôture est limité à 2m ; l'article sera précisé.</p> <p>e- Cet article risque de se révéler complexe à appliquer surtout pour les terrains d'angle : il est corrigé. => article à conserver</p> <p>f- Il s'agit de la place nécessaire pour qu'un véhicule léger puisse manœuvrer pour quitter la place de stationnement. Faut-il maintenir cette définition ? Non, et retirer la notion de dégagement</p> <p>g- Voir réponse R1 et R36</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>R4. courriels 3 et 9- M. Berthe s'étonne du classement en une urbanisation à terme de la future zone d'activités alors que les travaux sont démarrés et indique qu'il serait au moins souhaitable que les voies construites en 1AUX soient dotées d'une voie de retournement. Il transmet une publication sur le centre commercial.</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage est assurée par Chartres Métropole et la mairie ne peut agir directement sur ce point.</p>	<p>La commune n'a rien à voir avec ces publications, de plus, toute extension est de la compétence de Chartres-Métropole.</p>
<p>R7 - M. Limousin : la Saedel, favorable au projet, sollicite une évolution sous 2 aspects :</p> <p>1- réduire la bande boisée de 15 à 10 m</p> <p>2- article 1AUX11 : permettre la réalisation en façades de bâtiments aux couleurs diversifiées.</p>		<p>1- La largeur de la bande boisée sera réduite : la commune travaille à l'acquisition de la parcelle jouxtant cette bande boisée afin d'y faire une bande de la largeur prévue initialement.</p> <p>2- voir la réponse à la préfecture.</p>
<p>Courriel 4-6 et 7 M. Lafont</p> <p>1- fait remarquer les différences entre le plan du rapport de présentation et le plan 4.1 et signale que sur le site d'information de la mairie le dossier d'enquête n'est pas complet ; ne figure pas le détail des avis des services consultés.</p> <p>2- <u>Ua : suppression du droit à construire par contraintes</u> : la parcelle 641 est soumise à plusieurs contraintes : nouveau tracé de la zone inondable, terrain cultivé à protéger, règles d'implantation particulière, recul minimum des constructions ; les limites du zonage manquent de précision... ; ces restrictions ne sont pas justifiées et rendent inconstructible la parcelle 641 dans sa majeure partie...</p> <p>3- <u>incohérence entre le projet et le certificat d'urbanisme favorable</u></p> <p>4- <u>entraves à la mise en œuvre du certificat d'urbanisme</u> par la négociation d'achat de terrain par la commune</p> <p>5- <u>incohérence densification des dents creuses et restriction du droit à construire</u></p>	<p>1- Les problèmes de forme (dimensions des plans à la disposition du public, avis des personnes publiques associées sur le site de la mairie...) ont été remédiés immédiatement. L'information légale était fournie en mairie.</p> <p>Pour les contraintes exprimées qui soumettraient sa parcelle à une inconstructibilité notoire, le requérant est en situation particulière avec la commune vis-à-vis du certificat d'urbanisme obtenu, sa négociation avec la commune pour l'achat d'une partie de son terrain.</p>	<p>1- Les questions posées ont fait l'objet de réponse immédiate et l'information au public a été conforme à la loi.</p> <p>2,3,4 et 5- le tracé des limites de la zone constructible reprend le tracé du Pos ; le tracé de la zone inondable est celui du plan des servitudes d'utilité publique mais il sera retiré du plan de zonage ; la mise en place de servitude « terrain cultivé à protéger » est justifiée au rapport de présentation p58 : « <i>les terrains cultivés à protéger en vue de conserver la qualité paysagère des cœurs d'îlots.</i> ». Le rapport de présentation sera cependant complété pour préciser ce point. Le recul d'implantation imposé aux constructions concerne la parcelle 640 et est justifié par la préservation de la vue sur l'église. Cependant, pour plus de cohérence avec le tracé de la zone Ua des quartiers proches, la partie constructible est étendue pour la parcelle 641 et les parcelles riveraines jusqu'en limite de terrain.</p> <p>Le conseil municipal a décidé de pas acquérir la parcelle (délibération du 15 juin 2014).</p> <p>5- La commune est favorable à une densification équilibrée du bourg tout en évitant les terrains en drapeau et un front de rue composé uniquement de portails qui supprimerait les possibilités de stationnement et préservant les patrimoine et les espaces jardinés existant du tissu urbain (voir les nombreuses demandes émanant des habitants pour le respect de la qualité de vie de cette tranquille bourgade).</p>

<p>Courriel 6 M. Lafont fait observer l'omission de l'existence du risque de marnière, suite à l'effondrement constaté en octobre 2013.</p>		<p>L'enquête publique a été retardée suite à l'effondrement de voirie qui est intervenu après l'arrêt du projet du Plu. Le nécessaire a été fait, les rapports ne montrent pas de risque avéré de marnière dans le secteur. Une réunion de quartier en présence de la Saedel et des géotechniciens a permis d'informer les habitants et de rouvrir la voirie. Un courrier a été fait à la préfecture pour demander s'il faut un référencement au Brgm et pour nous préciser les suites à donner. Pas de réponse à ce jour.</p>
<p>Courriel 7 M. Lafont Zone inondable : modification du tracé à proximité de l'église : justifications - incohérence</p>	<p>Après vérification sur place, les zones inondables sont mal cernées.</p>	<p>2- voir réponse au courriel 2.</p>
<p>Courrier 4- M. Lelarge, maire et M. Delatouche adjoint chargé de l'urbanisme demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la correction de l'article Ua 11 en remplaçant les termes « jointifs ou non » par « non jointifs » pour répondre à la nécessité de laisser l'eau s'écouler en cas d'inondation ; - pour les clôtures en limites séparatives, en Ua11, Ub11 et 1AU11 n'autoriser les plaques béton que sur une hauteur maximale de 0,50m surmontées d'un grillage - du fait de la suppression des Cos par la loi Alur et de la suppression des articles correspondants, la limitation de l'emprise au sol en Ub à 30% ce qui est cohérent par rapport au Cos. 		<p>Le règlement sera corrigé</p>
<p>Courriel 8- M. Lesage Le Padd doit être compatible avec tous les documents de niveau supérieur (Scot, Dac, plan de déplacements urbains...).</p>		<p>Les personnes publiques associées ont toutes donné un avis favorable, à commencer par le préfet et Chartres Métropole qui a compétence en matière de Scot, Dca, Pdu...</p>

PREF 20
09 10 14
ARRIVEE