

# Coltainville

## Élaboration du plan local d'urbanisme

### ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<b>Avis des services de l'État</b>	
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur	
028-212800	
<p><b>État avis favorable</b></p> <p>Le potentiel de constructions dans le tissu bâti existant devra être affiné, notamment dans le hameau de Senainville ainsi que dans les exploitations agricoles classées en zone U.</p>	<p>Voir réponse détaillée ci-dessous</p> <p>Lors de la réunion post enquête publique, la Ddt a proposé d'affiner les justifications des dents creuses non retenues. Il est préférable de prendre en compte toutes les dents creuses et d'appliquer un taux de rétention.</p>
<p>La commune est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres or l'identification des vues majeures est peu évoquée. Il conviendra de rappeler la nécessité de ne pas créer d'obstacle ni de point d'appel dans les espaces concernés, en limitant les hauteurs de constructions, en maîtrisant leurs couleurs, afin que ces dernières ne soient pas prégnantes.</p>	<p>Lors de la réunion post enquête publique, il a été convenu avec la Ddt que le sujet des vues sur la cathédrale serait étoffé dans le document d'urbanisme (rapport de présentation notamment voire servitudes) approuvé.</p>
<p><b>1. Analyse du potentiel de densification</b></p> <p>Analyse du potentiel de densification incohérente pp 27/28 du rapport de présentation :</p>	<p>Lors de la réunion post enquête publique, il a été convenu avec la Ddt :</p>
<p>- À l'ouest du bourg : la partie en zone Ua est comptabilisée en densification dans le rapport de présentation. La zone Ub contiguë est comptée en extension, les classer de la même manière (dents creuses ou 1AU). Par ailleurs, l'OAP pourrait être plus précise quant à la disposition des constructions.</p>	<p>Les 2 secteurs seront maintenus en Ua et Ub et considérés en extension. L'orientation d'aménagement et de programmation précisera les principes d'implantation.</p>
<p>- À l'est du bourg : zone Ub considérée comme extension, soit la classer en 1AU soit la considérer comme dent creuse. Cette zone devra faire l'objet d'une OAP.</p>	<p>Le secteur sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenu en Ub</li> <li>- considéré comme extension</li> <li>- concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.</li> </ul>
<p>- Au centre du bourg : justifier les dents creuses non retenues (parcelles 109, 233, 215, 340, 337 et 328, fond de la parcelle 327). La disposition des constructions pourrait être précisée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (densité plus importante, typologie des constructions ...).</p>	<p>La non prise en compte de certaines parcelles en potentialités bâties est le résultat d'un fin travail de terrain.</p> <p>La Ddt a proposé d'affiner les justifications des dents creuses non retenues. Il est préférable de prendre en compte toutes les dents creuses et d'appliquer un taux de rétention. Accord de tous</p>
<p>- Dans le hameau de Senainville, une zone classée en Ub, rue Jules-Verne, devrait être classée en zone 1AU. Justifier la non prise en compte des parcelles du tissu bâti (parcelles 732, 738, 745, 112, 717, 686, 29, 77, 78...).</p>	<p>Le secteur sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenu en Ub</li> <li>- considéré comme extension</li> <li>- concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.</li> </ul>

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
- Affiner le travail sur les fonds de parcelle : un classement en zone Uj ou N de certains fonds de parcelles serait judicieux.	Sur ce point, les élus préfèrent maintenir le zonage tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Accord de la Ddt à condition de comptabiliser ces espaces comme dents creuses potentielles.
Bâtiments agricoles : les changements de destination sont classés en A, le potentiel des corps de ferme classés en U n'est pas pris en compte. Des justifications devront être apportées	Les bâtiments agricoles recouverts par une zone urbaine ne font pas l'objet d'une trame « changement de destination » puisque ne subissant aucune contrainte d'évolution à la différence de ceux situés en zone A. Dans le Plu approuvé, le chargé d'étude s'assurera que le potentiel de logements dans les bâtiments agricoles localisés en zone U a été comptabilisé dans le potentiel de renouvellement urbain.
<p><b>2. Police de l'eau</b></p> <p>Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie 2016- 2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris. Le rapport de présentation doit donc viser le SDAGE Seine Normandie en vigueur, soit celui de 2010-2015.</p>	La commune en prend note, le Plu approuvé intégrera cet ajustement.
<p><b>3. Règlement écrit</b></p> <p>En vue de maintenir la qualité architecturale de la commune, il conviendrait :</p>	
- de compléter le règlement en limitant l'implantation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques en une bande homogène en partie basse de la toiture, au plus près de l'égout.	Cet ajustement sera effectué, il permettra de renforcer la prise en compte du paysage et de l'environnement ainsi que des vues sur la cathédrale ; les justifications du rapport de présentation seront complétées.
- de supprimer la mention « tout matériau similaire d'aspect » pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,	La loi interdit de prescrire un type de matériau (sauf dans les espaces protégés tel un site patrimonial remarquable) : cet ajustement ne sera pas effectué.
- de supprimer les mentions « en cuivre » et « ou en matériaux similaires d'aspect et de pose » ainsi que la phrase « [...] en cas de réfection, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère » pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20m <sup>2</sup> ;	Les élus souhaitent maintenir le règlement tel qu'il a été présenté à l'enquête publique car il permet une relative souplesse qui a été demandée dès le début de l'étude.
- de privilégier la tuile de pays ou une tuile s'en rapprochant,	Le règlement sera complété par cette mention de <i>tuile de pays à pureau plat</i> .
- de supprimer la mention « produits similaires » pour les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20m <sup>2</sup> ,	La loi interdit de prescrire un type de matériau (sauf dans les espaces protégés tel un site patrimonial remarquable) : cet ajustement ne sera pas effectué.
- de préciser « grille métallique type ferronnerie traditionnelle » pour les clôtures et les murets.	Cet ajustement sera effectué.
- de préciser que les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie,	cet ajustement ne sera pas effectué, le bâti ne présentant pas une homogénéité qu'il eût été nécessaire de préserver.
- de préciser que les menuiseries doivent être peintes dans un ton pastel ou foncé, le blanc n'étant pas autorisé,	cet ajustement ne sera pas effectué, le bâti ne présentant pas une homogénéité qu'il eût été nécessaire de préserver.
- de préciser que les volets roulants seront de la même couleur que les menuiseries,	Cet ajustement sera apporté.

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
- de préciser que les coffres de volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.	Cet ajustement sera apporté sauf pour la rénovation.
<p><b>4. Directive paysagère</b></p> <p>La commune est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres mais l'identification des vues majeures est peu évoquée. Le 11 juin 2018, le ministère de la transition écologique et solidaire a mis à l'étude, par arrêté, une directive paysagère destinée à préserver les vues sur la Cathédrale de Chartres.</p> <p>Dans une volonté de préservation des vues sur la cathédrale, il convient de rappeler la nécessité de ne pas créer d'obstacle à la vue, ni de point d'appel dans les espaces concernés, en limitant les hauteurs de constructions, en maîtrisant leurs couleurs, afin qu'elles ne soient pas prégnantes. La traduction réglementaire de cette préservation pourrait être confortée par la mise en place d'un zonage Ap (agricole protégé) de l'empreinte du cône de vue pour les parties agricoles.</p> <p><b>Voir plan des vues en annexe</b></p>	<p>En accord avec la chambre d'agriculture, le zonage Ap -limitant la hauteur des constructions à destination agricole- sera instauré sur les zones agricoles concernées par les cônes de vue vers la cathédrale. D'autre part la Ddt précisera comment la Dreal demandera d'intégrer la directive pour éviter une mise à jour du Plu ultérieure. Si cela améliore l'information des pétitionnaires, le plan des vues sera joint en annexe au dossier Plu.</p>
<b>Avis des services autres que l'État</b>	
<b>CCI - avis favorable</b>	
<p>Dans le règlement, en ce qui concerne les clôtures et quelles que soient les zones, il est important dans le cas des clôtures pleines (murs et murs-bahuts) de prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales. D'autre part, en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, nous préconisons que la clôture permette le passage de la petite faune.</p>	<p>La commune en prend bonne note, il ne paraît pas utile d'apporter ces compléments.</p>
<p>Dans les zones Ua et Ub il est prévu 2 places de stationnement par logement. Nous proposons de prévoir également une place de stationnement par logement social. Le nombre de places de stationnement par logement étant identique, qu'il s'agisse ou non de logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.</p>	<p>La commune en prend bonne note, il ne paraît pas utile d'apporter ces compléments puisque c'est la loi qui impose de ne pas exiger plus d'une place par logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État.</p> <p>Pour rappel il s'agit de la simple application du code de l'urbanisme puisque l'article L.151-36 dispose que « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.»</p>
<p>Les activités de commerce de détail, d'artisanat et de services sont autorisées en zone Ua et Ub mais il n'est pas prévu de règles de stationnement. Nous proposons les ratios suivants :</p>	<p>Suivant son projet d'aménagement et de développement durables, la commune n'a pas voulu entraver les activités économiques de proximité en exigeant du stationnement : il</p>

<b>Avis</b>	<b>Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Commerce : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>. Artisanat : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>. Services : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	ne sera donc pas prescrit de règle pour ces occupations et utilisations du sol.
De façon générale et quelle que soit la zone, y compris agricole, il est important, compte tenu de la localisation de la commune, d'adopter des règles de hauteur qui préservent les vues sur la cathédrale.	Suivant la demande de l'État les cônes de vue seront traduits par un secteur Ap qui limitera la hauteur.
Il nous semble nécessaire de prévoir en entrée de zone d'activités les accès et le stationnement des poids lourds « en attente ».	La commune en prend bonne note et le cas échéant suggérera aux entreprises l'aménagement de cet espace voire pourra l'intégrer dans un aménagement de voirie ultérieur ; il n'y a rien à corriger ou ajouter au plan local d'urbanisme
<b>Chambre d'agriculture – avis favorable</b>	
Attention, toutefois que le projet de construction situé à côté du cimetière ne se rapproche pas trop de l'installation d'équidés voisine. Pour des mesures sanitaires et de bon voisinage, il sera judicieux de conserver une distance suffisante (50 mètres) entre les bâtiments abritant les chevaux et les futures habitations.	Le zonage intègre ce recul, toutefois ce secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
<b>Chambre de métiers – avis favorable</b>	
Pas d'observation	
<b>Conseil Régional</b>	
Pas d'observation	
<b>Conseil Départemental</b>	
<b><u>L'urbanisme</u></b>	
Le secteur Uj sur Senainville n'apparaît que partiellement justifié. En effet, bien que certaines parties à proximité immédiate des constructions puissent éventuellement être classées en Uj la majorité de ce secteur pourrait être classée en zone N à condition d'y autoriser les extensions et annexes.	Les élus en prennent bonne note, le classement des fonds de parcelle en Uj sera affiné. Sur le secteur de Senainville, le secteur Uj sera maintenu pour permettre à la collectivité de mener une politique foncière de long terme. En effet, la zone U, contrairement à la zone N, permet à la commune de bénéficier du droit de préemption urbain.
Dans le règlement, il conviendrait de faire clairement apparaître les règles de chaque zone sous forme d'articles afin de respecter le formalisme commun aux autres PLU et d'en faciliter la lecture.	Le règlement est bâti le plus traditionnellement qui soit : dispositions générales puis corps de règles pour chaque zone. Il n'y a rien à corriger.
Pour finir, les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU semblent avoir été omis.	La commune en prend bonne note, ils seront apportés au rapport de présentation.
<b><u>L'eau potable</u></b>	
En page 10 du rapport de présentation, le SDAGE référencé ne correspond pas au document applicable. En effet, Le SDAGE en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le	La commune en prend bonne note, le rapport de présentation sera complété.

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<p>programme de mesures (PDM) 2016-2021. L'annulation a été prononcée par jugements en date des 19 et 26 décembre 2018 du Tribunal administratif de Paris. Le jugement d'annulation de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2015 remet expressément en vigueur rétroactivement l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE 2010-2015 est donc aujourd'hui en vigueur et applicable selon ce jugement.</p>	
<p>Le volet « État initial environnemental » devrait être complété, notamment par les enjeux du territoire, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le volet « Milieu physique » avec la présentation de la topographie, de la géologie hydrogéologie et du climat,</li> <li>• Le volet « Milieux naturels » avec les ZNIEFF et NATURA 2000...</li> <li>• Le volet « Ressources naturelles » avec les eaux de surfaces, les eaux souterraines, l'eau potable et assainissement,</li> <li>• Le volet « Energie » dont les énergies renouvelables, Le volet sur la gestion des déchets,</li> <li>• Le volet « Risques naturels » devrait aborder :</li> <li>• Le risque inondation : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'inondation par débordement de cours d'eau</li> <li>○ L'inondation par remontée de nappes phréatiques</li> <li>○ L'inondation par ruissellement et coulée de boue</li> </ul> </li> <li>- le risque sismique,</li> <li>- l'aléa lié à l'existence de cavités souterraines,</li> <li>- l'aléa érosion.</li> <li>• le volet « Risques technologiques et nuisances » devrait également être complété par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité de l'air,</li> <li>- Les nuisances sonores et autres,</li> <li>- Le transport de marchandises dangereuses,</li> <li>- L'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS),</li> <li>- L'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL),</li> <li>- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),</li> <li>- Le saturnisme infantile.</li> </ul> </li> </ul>	<p>La commune en prend bonne note, l'état initial environnemental du rapport de présentation sera complété peu ou prou par les quelques thèmes qui concernent Coltainville et qui n'auraient pas été évoqués au rapport de présentation ; il est rappelé que le diagnostic doit être proportionné aux enjeux.</p>
<p>Ainsi, le PADD devrait aborder la préservation des milieux naturels bien que la commune ne soit pas concernée par des enjeux environnementaux forts, comme indiqué en page 8. Les enjeux du SAGE et du SDAGE correspondent notamment à des enjeux pouvant être formalisés.</p>	<p>La commune estime qu'il n'est pas opportun de compléter sur ce point le projet d'aménagement et de développement durables.</p>
<p>Pour finir, la sécurisation en eau potable de la commune devrait être abordée dans les annexes</p>	<p>La commune en prend bonne note, le dossier sera mis à jour en utilisant un rapport récent.</p>

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
sanitaires, en se basant sur une analyse d'eau actualisée (le document fourni datant de 2015).	
<p><b>Réglementation sur l'entretien des espaces publics</b>  Depuis le 1er janvier 2017, et conformément à la loi Labbé du 6 février 2014 complétée par la loi de transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015, il est interdit, pour les collectivités, d'utiliser ou de faire utiliser des produits phytosanitaires de synthèse sur les espaces [...]</p>	<p>La commune, qui est très soucieuse de la préservation de l'environnement, en prend bonne note et n'ajoutera rien à cet égard au plan local d'urbanisme dont ce n'est pas le champ d'application.</p>
<p><b>Chartres Métropole – avis favorable</b></p>	
<p><b>Évolution démographique</b>  Les orientations en matière de croissance démographique et de production de logements sont compatibles avec les objectifs du SCOT de Chartres métropole. La proximité du pôle urbain et la faiblesse de la vacance garantissent le bien-fondé du projet et le développement à venir.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>
<p><b>Consommation foncière du projet de PLU</b>  Toutefois, le zonage indique que les principaux secteurs d'extension sont classés en zone Ub, donc déjà urbanisés. A l'inverse, le rapport de présentation n'intègre pas ces espaces dans le potentiel de densification du tissu existant. Ainsi, leur absence dans ce calcul oblige indirectement à les classer en secteur d'extension, soit en 1AU ou 2AU. Le dossier de PLU final devrait apporter des compléments sur la justification du zonage approprié. Si ces secteurs sont maintenus en Ub, ils doivent être intégrés dans le potentiel de densification. S'ils sont considérés comme de l'extension, ils devraient bénéficier d'un zonage AU.</p>	<p>Voir les évolutions apportées suite à la remarque de la Ddt traitant du même sujet.</p>
<p>Enfin, la commune souhaite délocaliser la salle des fêtes actuelles à l'extérieur du bourg et sur des terres agricoles pour éviter les nuisances. Pour autant, le plan de zonage précise que le futur emplacement est classé en zone Ui, déjà équipé. Sans remettre en cause ce projet, l'absence de viabilisation à cet endroit ne permet pas un tel indice. Le dossier devrait afficher un zonage AUi et être intégré au bilan de la consommation foncière de la commune.</p>	<p>Le secteur voué à accueillir la salle des fêtes à l'extérieur du bourg était d'ores et déjà comptabilisé comme consommateur d'espace au PLU. Il sera en revanche recouvert par un zonage « à urbaniser » AUi.</p>
<p><b>Projet d'aménagement et de développement durables :</b>  Sans remettre en cause l'économie générale du projet, le dossier devrait afficher à minima la consommation induite par les projets exposés dans le rapport de présentation (salle des fêtes, secteurs d'extension urbaine, etc).</p>	<p>Si cela n'y figure pas, le Padd pourra être complété par des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace.</p>
<p>De même, on peut regretter l'absence d'une carte synthétisant le projet communal et spatialisant les intentions de la municipalité à court et long terme.</p>	<p>La commune en prend bonne note, un plan déclinant les grandes orientations du Padd sera réalisé.</p>
<p>Le projet de PADD mériterait notamment une actualisation du volet environnemental en précisant l'intégration du PLU dans la trame verte et bleue</p>	<p>La commune en prend bonne note, le Padd sera complété.</p>

Avis	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
(présence de mares, grande vallée et connexions avec la Roguenette) et les liaisons douces vers l'extérieur du bourg en lien avec le Schéma Directeur du Plan Vert (voie ferrée Chartres-Gallardon etc).	Les élus en profitent pour rappeler que la Grande-Vallée n'est pas un cours d'eau mais un fossé non alimenté par des sources, donc pas un cours d'eau.
<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>	
<b>Secteur ouest</b> : Le caractère paysager et patrimonial est bien présent mais l'OAP aurait mérité des éléments de programmation : typologie d'habitat, densité, échéance de construction. De même, on peut souligner une incohérence entre le principe de desserte depuis le château et le plan de zonage qui indique des éléments paysagers remarquables au titre du Code de l'urbanisme.	La commune en prend bonne note, la compatibilité du repérage au titre de l'article L151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) avec les autres prescriptions sera vérifiée. Le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation voire le zonage seront ajustés. Enfin, compte tenu de la superficie de l'opération très contenue, il n'est pas utile de prévoir une programmation.
Les OAP sont essentiellement thématiques et concernent l'intégration paysagère des secteurs résidentiels. Les aménagements du centre bourg auraient mérité plus de description pour conforter le projet communal et affirmer la centralité recherchée. De même, le dossier affiche quatre OAP sur six qui auraient pu être synthétisées en une seule, l'objet et les finalités étant identiques	La commune en prend bonne note, les deux OAP concernant les franges seront regroupées. Concernant l'Oap centre bourg, le projet d'aménagement de la rue de la République était engagé, sous maîtrise d'œuvre Chartres Métropole. Ce projet est maintenant terminé.
Par ailleurs, d'autres secteurs prévus dans le projet de PLU devraient bénéficier d'OAP. Ainsi, le projet de salle des fêtes à l'extérieur du bourg requiert des garanties quant à son intégration paysagère et ses principes d'accès. La rédaction d'une OAP aurait été nécessaire pour apprécier un projet communal consommateur d'espace agricole.	La commune en prend bonne note, une OAP sera réalisée sur le secteur de salle des fêtes qui passera en zone 1AUi et sera par conséquent soumis à orientation d'aménagement.
Enfin, l'urbanisation du secteur Ub à l'est du bourg aurait également mérité des éléments supplémentaires compte tenu de sa surface (5 750m <sup>2</sup> ) et de la proximité du cimetière (recul obligatoire de 35 mètres). En effet, la seule inscription d'un emplacement réservé au plan de zonage en guise d'espace tampon ne permet pas d'appréhender la bonne intégration des constructions vis-à-vis du tissu existant.	Idem, une OAP sera réalisée sur ce secteur. Le cimetière n'induit pas de recul de 35 m puisque la commune compte moins de 3 500 habitants.
<b>CC Portes euréliennes d'île de France</b>	
Pas d'observation	
<b>MRAE</b>	
La décision tacite, née le 16 juin 2018, soumettant à évaluation environnementale l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Coltainville (28) a été annulée. L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Coltainville (28) n'a finalement pas été soumis à évaluation environnementale.	

# Avis commission départementale de consommation des espaces agricoles

Avis

## Enquête publique

Demande	Avis Commissaire enquêteur	Évolutions à apporter au dossier Plu pour son approbation
<b>R1 – Indivision Bessy-Javault-Boone</b>	Avis favorable sur la demande. Cohérence des ajustements proposés par les élus.	Pour la parcelle 56, deux lots seront autorisés jusqu'à l'accès laissé en attente et le reste de la parcelle sera traité en entrée de bourg pour en améliorer l'aspect.
<b>R2 – Leroy – PGS group</b> Ne laisser en place que la structure céréalière dans la zone Ux.	Avis défavorable sur la demande. La décision de la mairie est cohérente.	La zone Ux n'a pour seule vocation que de tenir compte des activités existantes. Créer des logements à cet endroit reviendrait à renforcer notablement la présence d'habitants à proximité du silo, compte tenu du nombre de logements potentiels. Cela remettrait en cause le projet de Plu ce que n'accepterait pas l'État. Les échanges préalables avec Chartres Métropole et la chambre d'agriculture ont confirmé cette position. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.
Des installations types discothèque, décharge, reprise de l'activité palettes, casse automobile pourraient s'y installer.	La décision de la mairie est cohérente.	Les installations qui pourraient s'implanter n'auraient pas de nuisance sur les habitations voisines puisque si tel était le cas, des études d'impact seraient demandées dans le cadre de l'autorisation d'exploiter. D'autre part des dispositions ont été prises aux orientations d'aménagement et de programmation pour ménager des espaces tampons avec cette zone d'activité existante. D'autre part la proposition faite dans la requête vise précisément à venir implanter des logements à proximité du silo. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.
Présence d'une habitation dans la zone : incohérence de zonage	La décision de la mairie est cohérente.	Cette habitation était à vocation de gardiennage du site, donc pas d'incohérence. L'objectif des élus est de maintenir la zone d'activité dans son ensemble. Les problématiques de mixité entre habitat et activité évoquées dans le Scot concernent les zones d'activités futures. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.

<p>La zone Ub située à l'est du bourg est incohérente avec le front d'activités existantes. Déficit économique compte tenu des dessertes à prévoir.</p>	<p>La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Il n'y a pas de front d'activité dans cette rue. D'autre part les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des aménagements le long de la voie du côté des futures habitations. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.</p>
<p>Les terrains situés en Ub au sud du bourg ne seront pas urbanisables car en partie il s'agit d'un accès à l'exploitation agricole. Risques de nuisances avec la ferme immédiatement voisine.</p>	<p>La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>C'est vrai mais toute cette zone n'est pas concernée par l'accès. L'ensemble a été passé en zone Ub par cohérence de zonage. Par contre seuls les terrains constructibles immédiatement (non concernés par l'accès agricoles) seront retenus dans le potentiel en dent creuse et ne viendront donc pas grever les capacités de production de logements de la commune. Les risques de nuisances ont été pris en compte, il s'agit d'une exploitation en céréaliculture qui génère peu de nuisances. Aucune évolution à apporter au Plu pour son approbation.</p>
<p>Les terrains situés au sud-ouest n'ont aucune possibilité d'accès et ne seront donc pas construits.</p>	<p>La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Ils sont en zone Ua par cohérence de zonage mais n'ont pas été retenus dans le potentiel de dents creuses, il n'y a donc aucun « déficit constructible »</p>
<p>Le changement de la zone Ux est justifié par : Risque de nuisance dans l'environnement immédiat L'absence d'équipements nécessaires au développement de la zone Ux  Le mitage de la zone Ux par le pavillon existant Le déficit constructible des zones retenues par la commune Le besoin de primo-accédant  Il est nécessaire de changer la destination de la zone</p>	<p>Avis défavorable. La décision de la mairie est cohérente.          Avis défavorable. La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Voir réponse ci-dessus  Les élus ne souhaitent pas développer la zone Ux mais prennent acte de sa présence. Voir réponse ci-dessus  Voir réponse ci-dessus  C'est entre autres cette catégorie de population que la commune souhaite attirer dans son projet. La commune en prend bonne note.</p>
<p><b>R3 – Guérin</b> Agrandir la zone Ub en profondeur</p>	<p>La démarche de consultation des personnes publiques associées est cohérente.</p>	<p>Le zonage sera maintenu, le propriétaire exploitant ayant toute latitude pour ne pas construire à l'emplacement de l'accès agricole ou ayant la possibilité de prévoir un autre accès par la zone agricole.</p>
<p><b>R4 – Pannetier de Roissay</b> Passer les parcelles 444-446 en Ub</p>	<p>Avis favorable en partie. La décision de la mairie est cohérente.</p>	<p>Demande acceptée en partie. Seule la parcelle 444 passe en Ub et le repérage des bâtiments pouvant changer de destination supprimée, en</p>

		effet il est inutile en Ub. L'exploitation agricole s'y trouvant n'étant pas pérenne dans les 5 à 10 ans à venir, cette demande a été acceptée. Elle n'aura pas de conséquence en termes de potentiel de logements puisque les bâtiments concernés étaient repérés comme pouvant changer de destination. Demande refusée pour la parcelle 446.
Passer la parcelle 448 en Ub	Avis défavorable. La réponse de la mairie est cohérente.	Réponse négative, elle viendrait empiéter sur des espaces agricoles cohérents.
<b>R5 – Serive</b> Parcelle 79, supprimer la bande verte	Avis favorable	Demande acceptée
Parcelle 327 Supprimer le phasage, recalculer le principe d'accès sur la partie ouest	Avis favorable	Demande acceptée
Parcelle 47 Supprimer les accès et fonds de jardins, les essences préconisées	Avis favorable	Les principes d'accès seront transformés en axe visuel à préserver Les fonds de jardin seront supprimés. Les essences sont préconisées et non prescrites. Toutefois leur mention sera supprimée.
<b>R6 – Buisson</b> Parcelle 114 à passer en constructible	Avis favorable	Elle l'est déjà
<b>R7 – Giroux</b> Dans l'Oap centre bourg, étendre l'aménagement jusqu'à l'entrée ouest du bourg	Décision des élus cohérente	Demande acceptée. Le Plu sera complété pour son approbation
Assurer une meilleure intégration paysagère du centre équestre de l'entrée principale du bourg	Décision des élus cohérente	Les élus partagent l'analyse, mais il s'agit de terrains privés. Toutefois, la haie existante sera repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Frange boisée	Décision des élus cohérente	Les éléments végétaux de part et d'autre du fossé seront repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un fossé et non d'un cours d'eau, ce dernier n'étant pas alimenté par des sources. La préservation des fonds de jardin figurant aux orientations d'aménagement et de programmation sera réduite en épaisseur.
Développer une liaison douce le long de la frange ouest du bourg	Décision des élus cohérente	Les objectifs du Plu en matière de liaisons douces sont : - D'accéder au centre bourg - D'accéder à la gare de Jouy - De permettre la promenade. Aux Oap, les liaisons douces à préserver ou créer répondent à ces objectifs.  D'autre part une liaison douce le long de la frange ouest du bourg aurait

		<p>pour conséquence de scinder en deux des unités foncières cohérentes.</p> <p>Pour son approbation, le Plu sera complété en préservant la continuité du chemin rural situé à l'ouest.</p>
<p>Toutes les parcelles de l'ancien bourg doivent rester en zone urbaine et pour être en accord avec les orientations d'aménagement désirées par les acteurs du PLU, qui prévoient le renforcement végétal dans cette zone, les parties des parcelles concernées par la frange végétale 486, 656, 482, 48, etc., seront plus précisément classées en zone Urbaine Jardin (Uj).</p> <p>Les parcelles 488 et 748 concernent l'habitation d'exploitation agricole, leur activité agricole étant exercée sur la plaine d'Oieau, elles doivent être classées en zone urbaine comme le reste des exploitations agricoles du bourg.</p> <p>En effet, les acteurs du PLU ont choisi de classer tous les bâtiments des exploitations céréalières du bourg ainsi que l'exploitation d'élevage de bovin en zone urbaine. Par mesure d'uniformité ces 2 parcelles doivent terminer l'intégrité de cette zone UA.</p>	Décision des élus cohérente	<p>L'ensemble des sites agricoles situés en périphérie du bourg ont été classés en zone agricole (exploitation Guérin, exploitation Javault, bâtiment agricole voisin de la zone Ux). Le zonage a donc bien été déterminé de manière objective et homogène. La chambre d'agriculture n'a pas fait de remarque à ce sujet.</p> <p>Réponse favorable pour passer en Uj les fonds de parcelle sauf ceux qui sont destinés à l'agriculture.</p>
<p>Le zonage A sur les parcelles 677,678 et 465 n'est pas approprié.</p>	Décision des élus cohérente	<p>Ces parcelles seront classées en N puisqu'il s'agit effectivement de boisements.</p>
<p>Les parcelles 101 et 112 doivent être classées en zone de bois classé.</p>	Décision des élus cohérente	<p>La parcelle 101 n'est pas un boisement mais un parc. Elle restera sans espace boisé classé.</p> <p>La parcelle 112 est entourée d'un mur d'enceinte traditionnel. Elle est desservie par les voiries et réseaux et située en face d'un secteur également urbanisé. Elle était occupée par des bâtiments jusqu'à l'après-guerre. Elle était constructible au Pos précédent. Le zonage proposé dans le Plu est donc justifié.</p> <p>Il n'y a pas incompatibilité avec le Scot, ce dernier évoquant le bois de Javerzy, un bois de 36 ha situé plus à l'ouest. La parcelle 101 fait partie du Parc de Javerzy, voir l'extrait de carte Ign ci-dessous.</p> <p>Pour éviter ces confusions, les noms de lieux-dits seront recalés dans le secteur de Javerzy et Bras-d'Or.</p>



		inhérentes aux exploitations agricoles intégrées à la définition du zonage. Les zonages présentés en réunion publique étaient des documents de travail sur lesquels figurent des informations aidant à sa définition.
Programmer dans une OAP en zone agricole les secteurs d'implantation potentiels permettant des installations nouvelles et la délocalisation des bâtiments enclavés ou à risque pour permettre leur développement et leur pérennité	Décision des élus cohérente	C'est tout l'objet de la superficie très importante de zone agricole qui permet ainsi facilement toute relocalisation.

\*\*\*\*\*