



PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Bilan de la concertation

I. Bilan de consultation des Personnes Publiques Associées

<i>Service</i>	<i>Avis</i>
Direction Régionale des affaires culturelles Centre - Val de Loire	Avis favorable avec observations
Conseil Régional Centre	/
Conseil Départemental d'Eure-et-Loir	/
Direction Départementale des Territoires	/
Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir	Avis favorable sans observation
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	/
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir	/
Dreux agglomération	/
Autorité environnementale	/
Communes voisines	/

II. Direction Régionale des affaires culturelles Centre-Val de Loire

N°	Remarque	Réponse de la commune	Evolution des pièces du PLU
1	Les limites de zones entre le Bocage et le Clos aux bœufs ne sont pas assez visibles sur le plan graphique	Reprise du plan dans ce sens	Documents graphiques
2	Les clôtures de type « paddock » autorisées dans plusieurs zones du règlement doivent être doublées d'une haie végétale.	Reprise du règlement écrit dans ce sens.	Règlement écrit

III. Bilan de consultation du public

N°	Remarque	Réponse de la commune	Evolution des pièces du PLU
1	Monsieur BETTACHE, souhaite que dans la zone dédiée aux activités, soit la zone UX, la règle de retrait par rapport aux limites séparatives soit de 3 mètres plutôt que de 6 mètres.	Il est proposé d'harmoniser toute la zone à 5 mètres comme proposé dans la partie dédiée à l'activité commerciale.	Règlement Ecrit – Zone UX

2	<p>Madame et Monsieur DAUCHEZ expose que la parcelle B341 située rue de Penthivère est actuellement en « espace paysager à préserver ». Compte tenu de l'évolution de l'environnement et notamment de la construction de 27 logements en limite de propriété, il est demandé le classement de cette parcelle, desservie par les réseaux, en zone constructible. Il s'agirait de fait de supprimer la protection paysagère.</p>	<p>La création des 27 logements était initialement prévue dans le Plan Local d'Urbanisme et encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). De fait, l'évolution des parcelles riveraines ne remet nullement en question l'historique de la parcelle B341 et les raisons qui ont conduit au classement en « espace paysager à préserver ».</p>	<p>Aucune modification.</p>
3	<p>Monsieur ALBEAU fait mention des travaux de terrassement relatifs au permis de construire attribué à la SA Anet Distribution. Il demande qu'une suite soit donnée quant à la hauteur de ce terrassement, qui selon lui peut créer un risque pour le voisinage.</p>	<p>Le terrassement de la bande enherbée propriété de la commune ne relève pas de la procédure de modification simplifiée du PLU. La demande de Monsieur ALBEAU sera traitée en dehors de celle-ci.</p>	<p>Aucune modification.</p>
4	<p>Madame CREDALI, propriétaire de la parcelle C947 fait remarquer l'incohérence de l'Orientation d'Aménagement (OAP) des Vergers entre le maintien d'une bande paysagère sur la partie Sud du projet et la préservation d'une transition paysagère relative à l'espace paysager à préserver. Elle propose une harmonisation des deux prescriptions en indiquant une distance métrée de 6 à 8 mètres de bande à maintenir paysagée.</p>	<p>Les deux prescriptions de l'OAP sont complémentaires afin de prendre en compte les problématiques relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement et notamment du fait des vues depuis le coteau. Cependant, pour lever toute interprétation quant à l'application de ces deux règles, il est retenu l'idée de fixer la largeur de la bande paysagère à 8 mètres.</p>	<p>Modification du règlement graphique et Orientation d'Aménagement des Vergers.</p>

5	<p>Monsieur PRUVOST explique que les arbres du verger classé en « espace paysager à préserver » sont aujourd'hui mourants sur la parcelle C730.</p> <p>De fait, il souhaite que ce classement soit supprimé et le terrain rendu constructible.</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle conduit à un dépassement des objectifs de croissance fixé par le PLU en 2016. De fait, la demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.</p>	<p>Aucune modification</p>
6	<p>Madame FAUVEAU-VALIN propriétaire des parcelles C625, 626, 627 et 628 fait remarquer que ces parcelles sont encadrées par des terrains bâtis.</p> <p>A ce titre, elle demande le reclassement de ces parcelles en zone constructible UD et non plus en zone Agricole A.</p>	<p>Les terrains objet de la demande sont classés en zone Agricole du fait de leur situation géographique à l'extérieur de l'agglomération. La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit également de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.</p> <p>De fait, lors de l'élaboration du PLU, la commune a inscrit ces parcelles en zone agricole pour stopper l'étalement urbain consécutif à des années d'urbanisation sans projet d'ensemble, le long de la route de Sorel. A cet effet, les terrains ont été rendus inconstructibles en réponse aux obligations réglementaires de densification du bâti dans le tissu urbain et notamment ancien existant.</p> <p>Au regard de ces éléments et considérant que toute réduction des zones Agricoles et Naturelles est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), cette demande fera l'objet d'une nouvelle analyse lors de la prochaine révision du PLU.</p>	<p>Aucune modification.</p>

<p>7</p>	<p>Courrier de Messieurs et Mesdames LEMAITRE, SAINSON, LANGLOIS, POCOVI, LE LAY, MAJCHER, ADRIAMANGA, concernant le projet d'urbanisation relatif à l'OAP des Vergers et des modifications la concernant.</p> <p>L'accès au projet ne peut se faire que par le Chemin de l'Eglise et qui plus est en situation d'impasse, ce qui est semble-t-il interdit dans le PLU.</p> <p>1. La modification du PLU modifie les obligations de stationnement. Il est demandé de ne pas modifier la règle initiale.</p> <p>2. Modification des règles de stationnement</p> <p>3. Demande d'harmonisation du schéma de la zone UD avec le texte de l'Orientation d'Aménagement des Vergers.</p> <p>4. Contradiction entre la superficie de l'OAP des Vergers et la superficie totale du terrain.</p> <p>5. Dérogations à la constructibilité prévues dans le projet de modification du PLU.</p> <p>6. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP.</p>	<p>1. Le Chemin de l'église étant carrossé, urbanisé et desservi par des réseaux. Il est de ce fait considéré comme une voie de desserte à part entière. En ce qui concerne le projet de construction prévu dans l'OAP du Verger, celui-ci prévoit un accès en boucle et non en impasse ; La différence étant la manœuvrabilité pour la circulation automobile et la desserte pour les services incendie. En effet, l'esprit du PLU est d'interdire les lotissements dit en « raquette » qui ne permettent pas une circulation interne aisée.</p> <p>La question de l'accès secondaire dont il est fait mention dans l'OAP est prévue à moyen terme pour un accès piéton au vu de la largeur de la sente existante. Il fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé qui donne une priorité d'acquisition à la commune.</p> <p>Toutefois, une desserte via le site Texier-Gallas vers la rue du Docteur Andrieu pourra également être étudiée à moyen terme.</p> <p>2. La modification du PLU prévoit le changement de la méthode de calcul des obligations de stationnement pour les constructions à vocation d'habitation car après deux ans d'application, celle-ci s'est avérée être trop prescriptive et consommatrice d'espace.</p> <p>Le projet de modification prévoit deux places de stationnement par logement comme précédemment ainsi que 20% de places supplémentaires pour les visiteurs et une obligation de stationnement vélos pour les logements collectifs, ce qui couvre largement les besoins en stationnement.</p> <p>3. Concernant l'espace paysager et notamment la protection de la parcelle C730, voir réponses faites à Mme CREDALI et M PRUVOST.</p>	<p>Aucune modification.</p>
----------	---	--	-----------------------------

		<p>4. Concernant la superficie à urbaniser de l'OAP des Vergers. La superficie totale de l'OAP est de 2.3ha et non pas 23ha. Cependant, la partie de l'orientation réellement constructible correspond aux parcelles C622, 947 et 728. En effet, la parcelle C730, d'une superficie de 4289m² est protégée au titre de l'espace paysager à préserver.</p> <p>Par ailleurs, on peut considérer que la haie arborée à préserver au Sud de la parcelle correspond à une bande qui ne sera pas construite d'environ 8 mètres de profondeur sur 164 mètres de longueur, ce qui amène l'enveloppe réellement constructible à environ 1.7ha et non pas 17ha comme indiqué dans le PLU.</p> <p>5. Le projet de modification de l'article 7 de la zone UD a pour but de permettre une densification mesurée des parcelles puisqu'il permet l'implantation sur UNE des limites à la condition que la construction principale soit en retrait de TOUTES les autres limites séparatives. L'esprit du texte est de permettre une extension type garage sur une des limites et non pas de fixer l'implantation à l'alignement comme règle générale.</p> <p>En ce qui concerne la hauteur dérogatoire, celle-ci est mesurée puisqu'elle ne doit pas dépasser 1 mètre et s'applique dans un souci d'harmonisation du projet avec l'environnement naturel dont l'altimétrie est spécifique et nécessite une adaptation des constructions. Cette règle a vocation à éviter un déblaiement homogène du terrain et réinterroge l'insertion de chaque construction dans la pente de terrain et non à l'échelle globale du projet, en vue d'une meilleure insertion visuelle.</p> <p>6. Le PLU aborde la question de la gestion des eaux pluviales en termes d'objectifs à atteindre dans la mesure où d'autres règlements s'imposent en la matière. En effet,</p>	
--	--	---	--

		<p>la loi sur l'eau de 1986, en premier lieu, oblige une gestion des eaux pluviales à la parcelle. En second lieu, le règlement intercommunal d'assainissement décline les obligations en la matière pour tout nouveau projet. Une étude à l'échelle de l'assiette du projet est obligatoire au moment du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.</p>	
--	--	---	--