

Commune de
Jouy

Eure-et-Loir

4, place de l'église - 28300 JOUY / Tél : 02.37.18.05.85

Révision Plan Local d'Urbanisme



AVIS DES SERVICES ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
EMIS LORS DE L'ARRÊT DU 4 JUILLET 2019

9

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 31 mai 2018
- ▶ Deuxième arrêt du projet le 10 septembre 2020
- ▶ Dossier soumis à enquête publique
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 10 septembre 2020

arrêtant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Jouy

Le Maire,

PHASE :

Arrêt (n°2)



en perspective
urbanisme & aménagement

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4 bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com

Révision du PLU de Jouy

Avis des personnes associées et observations des habitants lors de l'enquête publique

ETAT – Avis favorable avec réserves		Réponses proposées par la municipalité
Projet d'aménagement		
Projet OAP La Dalonne Zone 1AU	Traduire les grands principes des orientations d'aménagement de Programmation (OAP) par un schéma d'aménagement qui rendrait mieux compte de l'aménagement futur.	Les OAP rédigées sur le secteur de la Dalonne seront assorties d'un schéma de fonctionnement précisant les principes d'accès et de desserte ainsi que les grandes tendances de l'implantation du bâti.
Projet d'aménagement Dents creuses à encadrer par une OAP	Revoir potentiel mobilisable de dents creuses par Orientations d'Aménagement et de Programmation des dents creuses compte tenu de leur superficie 1) N°8 rue Saint Remy 2) N°15 rue de Launay	Les deux terrains situés au 8 rue Saint Rémy et au 15 rue de Launay feront l'objet d'OAP précisant les principes d'accès et de desserte ainsi que les grandes tendances de l'implantation du bâti.
Directive paysagère Vues sur la Cathédrale	Nécessiter de prendre en compte les dispositions de la future directive. Limitation des hauteurs, maîtrise des couleurs	Les dispositions prévues dans le cadre de la directive Paysagère seront mentionnées dans le rapport de présentation et dans la traduction réglementaire considérant que celles-ci ne prévalent que depuis des perceptions visuelles du domaine public.
Projet Faire une OAP thématique (demande des Bâtiments de France)	Lister de manière précise les éléments remarquables du patrimoine bâti (ancien corps de ferme, fronts de rue remarquable, murs anciens,)	Un inventaire du patrimoine bâti du bourg décliné sous la forme de fiches individuelles sera intégré dans le document final. Celui-ci permettant de visualiser le caractère identitaire du village.
Règlement (demande des Bâtiments de France)	En zone Ua : - Limiter les toitures terrasses des constructions nouvelles à des proportions raisonnables du bâti à 30% maximum selon les cas et la surface du projet, sur l'arrière et pour des petits volumes en avancée ou de transition entre deux bâtiments, - Proscrire des grillages ou treillages métalliques, peu qualitatifs, en clôture et d'autoriser les murs-bahuts à condition qu'ils soient surmontés de ferronnerie uniquement	- Les toitures terrasses dans la zone Ua du centre bourg seront limitées dans leur surface et seront implanter suivant la demande exprimée par l'architecte des bâtiments de France - Les clôtures sur rue de la partie historique du village seront en conformité avec les demandes de l'architecte des bâtiments de France. En ce sens, les grillages simples seront proscrits le long des voies publiques.
CDPENAF– Avis favorable avec réserves		
Définition de STECAL sur zone Ne et le secteur localisé au nord de la commune à	Pour les Ne, il convient de : - Justifier leur nécessité, - Définir une superficie maximale pour les nouvelles constructions admises - Redéfinir le motocross en Ne et définir des règles spécifiques	- La nécessité des zones Ne dédiées aux équipements collectifs sera justifiée. - Des précisions seront apportées en ce qui concerne les emprises maximales autorisées suivant les types de constructions retenues (équipements à vocation

vocation de Motocross		<p>récréative, équipement de secours, cimetière,...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site du motocross sera classé en zone N, et sera donc de ce fait sur la partie du territoire communal de Jouy, inconstructible !:
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> - Zone Ne : définir une superficie maximale pour les nouvelles constructions à usage d'habitation - Revoir à la baisse la surface de plancher maximale de 50% autorisée pour les extensions des constructions à usage d'habitation en zone N et A ou définir une surface maximale de celles-ci - Mettre en cohérence les autorisations admises en zone Nj avec les recommandations qui sont définies pour ce secteur, car le règlement les interdit - Limiter en nombre les annexes dans le secteur Nj, et justifier la nécessité d'autoriser les constructions nécessaires aux équipements de loisirs et sportifs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone Ne, les logements ne sont pas autorisés, - En zone N, les surfaces de plancher autorisées sont revues à la baisse. Elles seront dorénavant en corrélation avec la surface de plancher existante des constructions en place : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions existantes dont la SDP est inférieure ou égale à 70 m2, pourront connaître une extension de 50% de celle-ci, - Les constructions existantes dont la SDP est supérieure à 70 m2, pourront connaître une extension de celle-ci de 30% - En Nj, les annexes autorisées seront au nombre de 3. Leur emprise au sol sera appréciée en fonction de l'espace de pleine terre minimal à garantir : Ainsi, en Nj, le coefficient de pleine terre minimal est fixé : <ul style="list-style-type: none"> - à 70% de la superficie pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m2, - à 80% de la superficie pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m2. - En zone Nj, les équipements sportifs ne sont pas autorisés (l'erreur sera de rédaction sera ainsi corrigée)
CONSEIL DEPARTEMENTAL– Avis favorable avec réserves		Corrections proposées
OAP	Compléter les OAP par des représentations graphiques	Comme il a été précisé ci-dessus, les OAP rédigées sur le secteur de la Dalonne seront assorties d'un schéma de fonctionnement précisant les principes d'accès et de desserte ainsi que les grandes tendances de l'implantation du bâti.
Eau Potable	Préciser la version du SDAGE - p.28 du rapport de présentation	Des corrections seront apportées en ce sens.
Eau Potable	Ajouter volet sur la préservation de la ressource en eau	Des compléments seront apportés en fonction de cette demande.
Géothermie	p. 126 préciser le chapitre sur la géothermie	Des corrections seront apportées en ce sens.
Routes	Mentionner le projet de giratoire sur la RD 906	Des compléments seront apportés en ce sens.

Itinéraires doux	Mettre à jour les informations du rapport de présentation avec les éléments du dernier « porter à connaissance »	Des corrections seront apportées en fonction de cette demande.
CHAMBRE AGRICULTURE– Avis favorable avec réserves		Corrections proposées
Site de la Dalonne	Le site d'exploitation agricole situé sur l'emprise de la zone AU de la Dalonne est occupé par une activité de maraichage bio. Avant la réalisation du projet, demande de bien vouloir prendre contact avec l'exploitant afin de régler avec lui les indemnités d'éviction.	Considérant cette réalité, et en fonction des besoins identifiés sur la commune sur le court terme, ce site de la Dalonne sera conservé en zone 2AU, comme dans le document du PLU en vigueur, c'est-à-dire qu'il ne pourra être ouvert à l'urbanisation sur le court terme. Une modification du PLU sera dès lors nécessaire pour engager un principe d'aménagement et donc engager une traduction opérationnelle.
Zone N	Prendre en compte la présence d'élevage d'équidés en permettant son développement	L'élevage d'équidés sera pris en compte dans la traduction réglementaire.
CCI– Avis favorable avec réserves		Corrections proposées
Stationnement	Ajustements demandés pour les règles concernant les places de stationnement Commerce : 1/10 m ² , Artisanat : 1/50m ² services : 1 /25m ² restaurant : 1 / 10m ² , Hôtellerie : 1 place par chambre + 2 places par personne, hébergement hôtelier...	Les demandes de la CCI concernant la gestion du stationnement, des clôtures,... ne seront pas considérées car le plus souvent inadapté au contexte local.
CHARTRES METROPOLE– Avis favorable avec réserves		Corrections proposées
Projet	Intégrer dans prospective démographique et urbanisable le site de Noritube. Détailler la capacité fonctionnelle (logements, commerces et services) de ce site	En l'absence de projet précis et considérant que le site est encadré par un périmètre d'attente, la capacité fonctionnelle sera précisée lors de la modification du PLU.
Trame verte et bleue	ER n°15. Chartres métropole demande d'être bénéficiaire de cet emplacement réservé dans la cadre des aménagements pour continuité écologique Erreur concernant les chemins ruraux en zone N au lieu-dit des Prés de Saussay. Demande que la commune se rapproche des services pour actualisation des plans (rapport de présentation et plan de zonage)	Cette demande est acceptée. Le cadastre en vigueur ne fait pas état de la suppression de ces chemins ruraux. Avant approbation de la révision du PLU, en fonction de l'état d'avancement de la mise à jour du cadastre par la DGFIP, des corrections pourront être apportées
RTE Avis favorable avec réserves		Corrections proposées
Annexes servitudes	Symbologie inexacte et demande de compléments sur les pièces techniques	La symbologie utilisée est celle utilisée par les normes de numérisation du géoportail, et non celle du gestionnaire. Le PLU étant un document d'urbanisme, la symbologie sera maintenue en l'état.
Règlement	Identifier les ouvrages du Réseau Public de Transport d'Electricité	Des compléments seront apportés en ce sens.

Enquête publique – observations des habitants		Réponses proposées par la municipalité
Mme Marie-Laure BRIANCEAU	Demande de classer les parcelles ZE n°0164 et ZE n°189 en zone urbaine. Celles-ci étant actuellement en zone agricole	<p>Avis défavorable de la municipalité.</p> <p>Une extension de la zone urbaine est contraire aux dispositions retenues de façon globale. Il est à préciser que cette habitante peut désormais bénéficier de droits à construire pour procéder à des aménagements de sa propriété auxquels elle ne pouvait pas prétendre avant la révision du PLU</p> <p>Pour mémoire, en zone agricole sont désormais autorisés :</p> <p>☒ <i>Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 50% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.</i></p> <p>☒ <i>Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.</i></p>
M. Pierre PEREZ	Demande des principes d'aménagement concernant les pistes cyclables, les aires de jeux dans la partie centrale du bourg et des améliorations relatives à la qualité des trottoirs et de la chaussée dans la rue de Berchères	Les pistes cyclables sont petit à petit étendues dans le cadre d'une politique communautaire (plan vert). En ce qui concerne les autres sujets, la commune prend acte de ces observations mais précise que des aménagements récréatifs et des travaux d'amélioration des routes sont en ce sens en voie de réalisation ou en cours de projet.
Mme Marlène JAHAN	Questions sur les principes d'implantation des constructions dans le Plu révisé. Réponses obtenues par Monsieur le Commissaire enquêteur.	
M. Jean-Charles FERRE :	Demande de classer les parcelles situées 20, avenue de Chardon en zone urbaine. Celles-ci étant actuellement en zone agricole	<p>Avis défavorable de la municipalité.</p> <p>La construction située sur cette parcelle est un ancien lavoir et se voit exposée aux risques inondation et concernée par les servitudes du PPRI (Plan de prévention des Risques Inondations), qui s'impose au PLU.</p>
M. et Mme BOUZOUITA	Demande de rendre possible le déplacement d'un accès sur les parcelles arrière au 6 et 8 rue de la Croix, ce qui permettrait d'optimiser l'occupation des terrains encore libres de toute occupation.	Le déplacement du chemin n'est pas du ressort de la municipalité car il est privé. Toutefois, il ne paraît pas opportun de modifier les dessertes actuelles du fait d'une topographie très contraignante. M ; le Maire est toutefois disposé à recevoir M ; Mme Bouzouita pour un échange sur le

		<p> sujet et tenter de trouver une solution que satisfasse toutes les parties.</p>
<p>M. Gaël SILLY et Mme Pauline HURAU</p>	<p>Fait valoir sa situation d'exploitant agricole sur le site de la Dalonne, classé en zone 1AU.</p>	<p>Avis de la municipalité : Considérant la réalité agricole du site de la Dalonne et du contexte personnel de l'exploitant, ce site ne sera pas maintenu en zone 1AU et affecté à court terme à un projet d'aménagement. L'ensemble du terrain conservera son statut de zone 2AU, comme dans le document du PLU en vigueur, c'est-à-dire qu'il ne pourra être ouvert à l'urbanisation sur le court terme, permettant ainsi à l'exploitant de ne pas avoir à envisager une éviction sur le court et moyen terme.</p>
<p>Indivision CHARDON</p>	<p>Demande de classer les parcelles ZE n°42a et 42b en zone urbaine. Celles-ci étant actuellement en zone agricole</p>	<p>Avis défavorable de la municipalité. Même réponse que pour l'observation n°1 Une extension de la zone urbaine est contraire aux dispositions retenues de façon globale. Ces habitants peuvent désormais bénéficier de droits à construire pour procéder à des aménagements de sa propriété auxquels elle ne pouvait pas prétendre avant la révision du PLU</p>
<p>Mme Caroline HOYAU</p>	<p>Demande de classer en zone urbaine la totalité de la parcelle ZD n°694 considérant que celle-ci est entourée de constructions.</p>	<p>Avis défavorable de la municipalité. La partie haute du terrain faisant l'objet de la demande est actuellement agricole et se voit conservée comme telle pour des principes de limitations de consommation de l'espace agricole. Le terrain en question classé en grande partie en zone urbaine offre à ce jour encore une réelle opportunité de construction et peut sur le court terme être aménagé de façon optimale.</p>
<p>Mem Colette HOYAU</p>	<p>Demande de classer en zone constructibles les parcelles ZE n°61 et 62</p>	<p>Avis défavorable de la municipalité. Une extension de la zone urbaine à cet endroit est contraire aux dispositions retenues de façon globale qui tend à limiter la consommation des terres agricoles</p>
<p>Mme Nadia KARABOULKOV</p>	<p>Demande de classer les parcelles 39/40/41/125 et 126 au 5, chemin du Clos Beauvais en zone urbaine.</p>	<p>Avis défavorable de la municipalité. Une extension de la zone urbaine est contraire aux dispositions retenues de façon globale. Il est à préciser que cette habitante peut désormais bénéficier de droits à construire pour procéder à des aménagements de sa propriété auxquels elle ne pouvait pas prétendre avant la révision du PLU Pour mémoire, en zone agricole sont désormais autorisés :</p> <p style="padding-left: 40px;">☐ <i>Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 50% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter</i></p>

		<p>de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.</p> <p>☐ Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.</p>
Mme Agnès BLECHET	<p>Demande justification juridique pour reconstruction à l'identique de sa maison (parcelle ZE n°221) en zone agricole suite sinistre</p>	<p>Une justification juridique sera transmise à cette habitante.</p>



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
D'EURE-ET-LOIR**

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
S.A.U.H.

Chartres, le

24 OCT. 2019

**Bureau Planification et Aménagement du Territoire
B.P.A.T.**

Affaire suivie par : YANN LE MEUR
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 15

**Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté
Jouy**

Cher Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jouy, arrêté par délibération du conseil communal du 4 juillet 2019 et reçu dans mes services le 2 août 2019.

Le projet s'articule autour d'une croissance annuelle de 0,9% et prévoit la réalisation de 98 logements supplémentaires pour les 10 prochaines années. Ces logements permettront d'accueillir environ 180 habitants supplémentaires. Près de 3/4 des logements (71 logements) seront réalisés dans le tissu bâti existant par le recyclage intégral des dents creuses, le reste est réalisé en extension sur une surface d'environ 1,8 ha classée en zone 1AU.

Pour la zone 1AU de la « Dalonne », l'urbanisation est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), cependant, il serait intéressant de traduire les grands principes par un schéma d'aménagement qui rendrait mieux compte de l'aménagement futur. Par ailleurs, les secteurs identifiés en dents creuses n°8 (rue Saint Rémy) et n°15 (rue Launay) mériteraient d'être, eux aussi, encadrés par des OAP, compte tenu de leur superficie.

J'appelle enfin votre attention sur les enjeux forts de votre commune au niveau du paysage et du patrimoine. Il s'agit en particulier de la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Dans cet objectif, je tiens à 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 des constructions et en maîtrisant leurs couleurs, afin qu'elles ne soient pas prégnantes. Vous trouverez en annexe une carte présentant les plafonds de constructibilités prévus dans la future directive paysagère.

**Monsieur le Maire de Jouy
Mairie
4 place de l'Eglise
28300 JOUY**



Plus globalement, la commune de Jouy présente une qualité paysagère intéressante qui pourrait faire l'objet d'un projet de valorisation s'appuyant sur une OAP thématique. De plus, le PADD précise que « *certaines éléments architecturaux remarquables confèrent à Jouy son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (anciens corps de fermes, fronts de rue, murs...)* ». Pour répondre à cet objectif, il convient de lister de manière précise les éléments remarquables et de les présenter en annexe du règlement écrit et sur le plan de zonage.

Considérant ces différents éléments, j'émet un **avis favorable** à votre projet **sous réserve** que soient prises en compte les observations ci-dessus.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir (CDPENAF) qui s'est tenue le 3 octobre 2019.

En cas de modifications du document portant atteinte à l'économie générale du PLU, à l'issue de l'enquête publique, j'attire votre attention sur la nécessité de procéder à un nouvel arrêt du projet et donc à une nouvelle enquête publique. Le présent avis et son annexe sont à verser au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.143-9 du code de l'urbanisme.

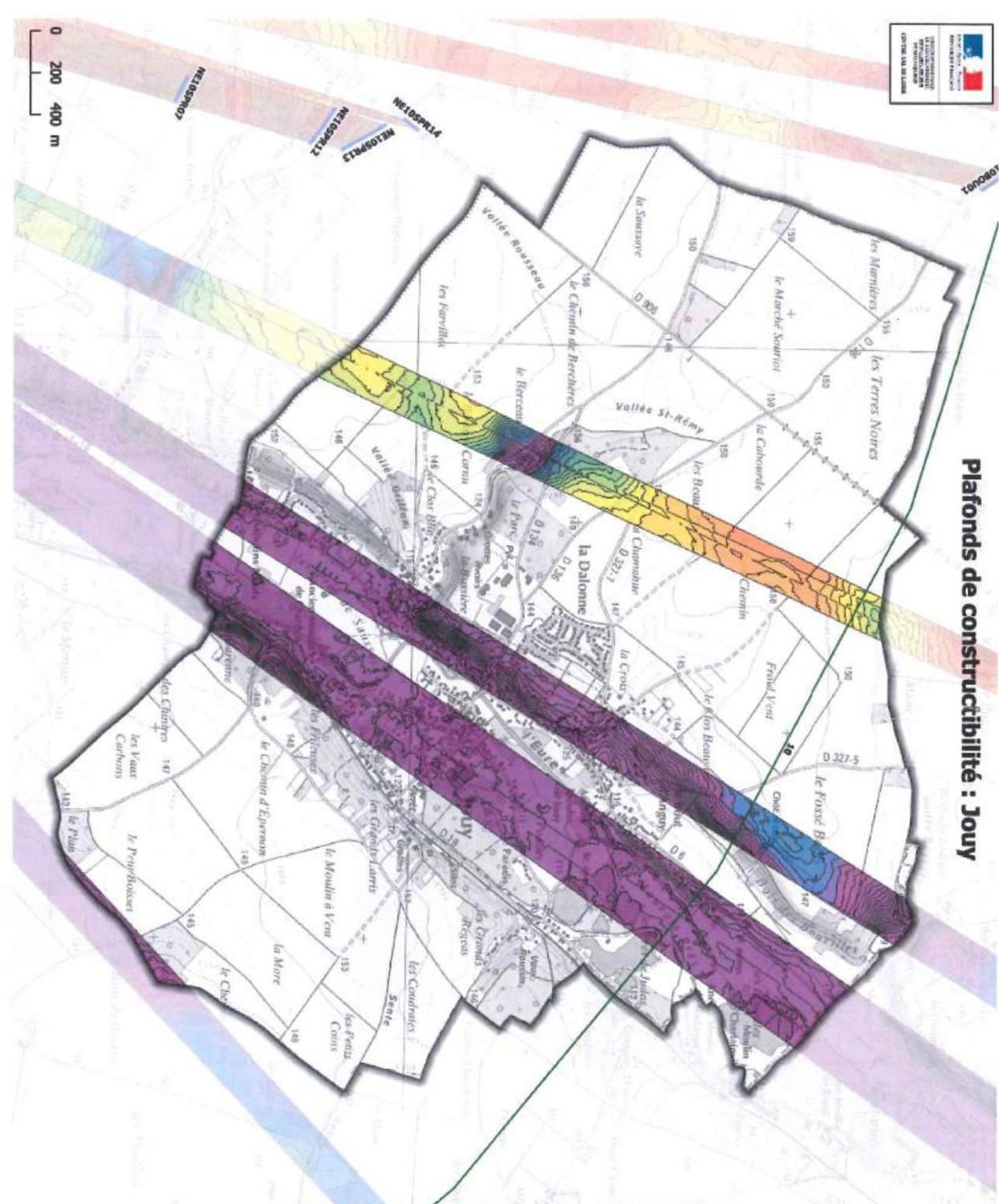
La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

La Préfète

Sophie BROCAS

Bien à vous

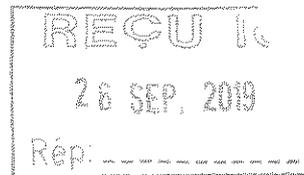


Plafonds de constructibilité : Jouy



- Ma** Cathédrale
 - Vues majeures
 - Distance de la cathédrale (km)
 - ▬ Limites communales
 - ▬ Plafonds de constructibilité
 - 0 m
 - 1 m
 - 2 m
 - 3 m
 - 4 m
 - 5 m
 - 6 m
 - 7 m
 - 8 m
 - 9 m
 - 10 m
 - 11 m
 - 12 m
 - 13 m
 - 14 m
 - 15 m
 - 16 m
 - 17 m
 - 18 m
 - 19 m
 - 20 m
 - 21 m
 - 22 m
 - 23 m
 - 24 m
 - 25 m
 - 25 - 30 m
 - 30 - 70 m
- Projection :
 RGF Lambert 93 (ESPG : 2154)
- Sources :
 DIREAL Centre - Val de Loire
 IGN - Scam 25 ©

Annexe



PREFET DE LA REGION CENTRE – VAL DE LOIRE

Direction régionale
des affaires culturelles
du Centre – Val de Loire

L'Adjointe au Chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine d'Eure-et-Loir

à

Unité départementale de
l'architecture et du
patrimoine d'Eure-et-Loir

Direction Départementale des Territoires
SAUH /BPAT
à l'attention de Yann LE MEUR
17 Place de la République
CS40517

AFFAIRE SUIVIE PAR : XAVIERE DESTERNES
TELEPHONE. 02.37.36.45.85
COURRIEL : xavier.desternes@culture.gouv.fr
REFERENCE : CD/XD/U/N° 8438

28008 CHARTRES

CHARTRES, LE 23 SEP. 2019

Objet : Elaboration PLU – Avis sur le projet arrêté de JOUY

Faisant suite à votre demande d'avis relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy, j'ai l'honneur de vous faire connaître les remarques que ce document appelle de ma part :

Monument historique

Il convient de mettre à jour le document présentant les servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et leurs abords. En effet, le code du patrimoine et le code de l'urbanisme ont été modifiés, notamment par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19

Quels sont les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 ? Ils ne sont ni listés, ni présentés dans le règlement écrit ou sur le plan de zonage. Le projet d'aménagement et de développement durable précise pourtant que « certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Jouy son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (anciens corps de fermes, fronts de rue, murs...). ». Ainsi, pour répondre à cet objectif du PADD, il convient de lister de manière précise ces éléments remarquables, de les présenter en annexe du règlement écrit et de les signaler sur le plan de zonage.

Règlement écrit

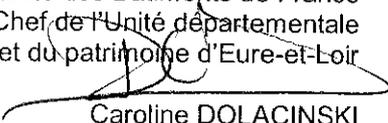
Particulièrement en zone UA, il serait souhaitable :

- De limiter les toitures terrasses des constructions nouvelles à une proportion raisonnable du bâti (20 à 30% maximum selon les cas et la surface du projet), sur l'arrière et pour des petits volumes en avancée ou de transition entre deux bâtiments.
- De proscrire les grillages ou treillages métalliques, peu qualitatifs, en clôture et d'autoriser les murs-bahuts à condition qu'ils soient surmontés de ferronnerie uniquement.

.../...

Sous réserve de la prise en compte de ces recommandations qui visent une meilleure qualité architecturale des constructions nouvelles ou modifiées, je vous transmets un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Jouy.

L'Architecte Urbaniste de l'État
Architecte des Bâtiments de France
Adjointe au Chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine d'Eure-et-Loir



Caroline DOLACINSKI

Copie : Monsieur le Maire



COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

**Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir**

**Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
S.A.U.H**

Affaire suivie par : LE SECRÉTARIAT DE LA CDPENAF

ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr

Tél. 02 37 20 41 23

AVIS DE LA COMMISSION

- Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;
- Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu** la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
- Vu** le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif ;
- Vu** le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 24 mai 2018 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Vu** la demande d'avis déposée le 7 août 2019 par Monsieur Christian PAUL-LOUBIERE, Maire de la commune de Jouy, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de **JOUY**.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 3 octobre 2019 :

Il n'y a pas de STECAL identifié.

Cependant, les membres de la CDPENAF sont favorables à ce que le projet de PLU définisse en STECAL, les zones Ne et le secteur localisé au nord de la commune, limitrophe de la commune de Chartainvilliers à vocation de la pratique du moto-cross, classé en zone N ;

Ainsi, pour les zones Ne, il conviendrait de :

- justifier leur nécessité ;
- définir une superficie maximale pour les nouvelles constructions admises ;
- reclasser le secteur localisé au nord de la commune, limitrophe de la commune de Chartainvilliers à vocation de la pratique du moto-cross en zone Ne, et de définir les règles spécifiques applicables.

En outre, les membres proposent également de demander la justification des emprises des ER 1 et 14.

émet un AVIS FAVORABLE aux dispositions du règlement du projet du PLU **SOUS RÉSERVES** de :

- justifier la destination des équipements, déterminer une superficie maximale des constructions et éventuellement, définir un STECAL pour les autres équipements recevant du public, en zone A ;
- définir une superficie maximale pour les nouvelles constructions à usage d’habitation en zone Ne ;
- revoir à la baisse, la surface de plancher maximale de 50 % autorisée pour les extensions des constructions existantes à usage d’habitation en zone A et N et, ou définir une surface maximale de celles-ci ;
- mettre en cohérence les autorisations admises en zone Nj avec les recommandations qui sont définies pour ce secteur, car le règlement de la zone interdit toutes occupations et utilisations du sol ;
- limiter en nombre les annexes dans le secteur Nj, et justifier la nécessité d’autoriser les constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs et sportifs.

à Chartres, le **22 OCT. 2019**
/ le Président de la Commission

LE PRÉFET
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
Régis ELBEZ



**Eure-
et-Loir**
LE DÉPARTEMENT



**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT**

Direction du développement des territoires

Service valorisation et animation des territoires
Dossier suivi par Marie LEGRU
Tél : 02 37 88 48 09
marie.legru@eurelien.fr
N/réf : ML/AVIS48/2019

Monsieur Christian PAUL-LOUBIERE
Maire de Jouy
4, place de l'Eglise
28300 JOUY

Chartres, le **26 NOV. 2019**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision de votre PLU, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu, le 6 août 2019, le projet arrêté par le Conseil municipal du 4 juillet 2019, pour avis, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Je vous informe que ce dossier de PLU n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental.

Vous trouverez dans la note, ci-jointe, quelques remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans ce document.

Madame Marie LEGRU, chargée de mission urbanisme et développement local au service valorisation et animation des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation du PLU, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire papier et numérique du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents services (routier, foncier, environnement, etc.).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Par délégation,
Le Directeur général adjoint
aménagement et développement

Patrick CARY

REMARQUES RELATIVES AU PLU ARRETE DE JOUY

Général

La demande de « Porter à connaissance » de l'Etat ayant été reçue le 23 mai 2019 et l'arrêt de PLU étant intervenu le 4 juillet 2019, les éléments n'ont pas pu être repris dans le document arrêté (Copie en annexe).

Urbanisme

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient être complétées par des représentations graphiques qui permettraient d'illustrer davantage les futurs aménagements.

L'eau potable

En page 28, dans le chapitre 3.4, il serait souhaitable de préciser à quelle version du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) il est fait référence.

En effet, le SDAGE réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021. L'annulation a été prononcée par jugements des 19 et 26 décembre 2018 du Tribunal administratif de Paris.

En page 126, dans le chapitre 5.5 « Géothermie », il est évoqué le fort potentiel géothermique de la région et donc de la commune de Jouy. Mais les différents types de géothermie pourraient être abordés, comme la géothermie de minime importance (la GMI) soumis à un régime déclaratif simplifié. La GMI doit suivre les prescriptions apportées par l'arrêté du 25 juin 2015. Le texte proposé précise, outre les conditions relatives à l'implantation d'une installation GMI, les mesures à mettre en œuvre lors de la réalisation de l'ouvrage géothermique et sa cessation d'exploitation ainsi que les modalités de surveillance et d'entretien de l'installation. Les dispositions envisagées visent à disposer d'installations géothermiques correctement mises en œuvre et à prendre en considération la zone d'implantation de l'ouvrage lors de leur réalisation. En effet, il s'agit de garantir la pérennité des installations et de prévenir les risques sur l'environnement, notamment vis-à-vis de la préservation de la qualité de la ressource en eau.

Il pourrait être intéressant que le PLU intègre un volet sur la préservation de la ressource en eau. La capacité de développement du territoire dans un contexte d'adaptation au changement climatique est liée à la disponibilité et à la qualité de la ressource en eau pour ses différents usages résidentiels, agricoles, économiques. En compatibilité avec les SDAGE Seine Normandie et Loire Bretagne, ainsi que les SAGE du Loir et de Beauce, les enjeux suivants pourraient être ajoutés :

- La préservation de la qualité et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, pour rendre compatible le projet de développement urbain et la capacité d'accueil.

- L'anticipation des besoins sur les infrastructures de réseau pour assurer les rendements nécessaires au projet de développement.
- La sensibilisation aux problématiques de gestion quantitative et qualitative de l'eau.

Les routes

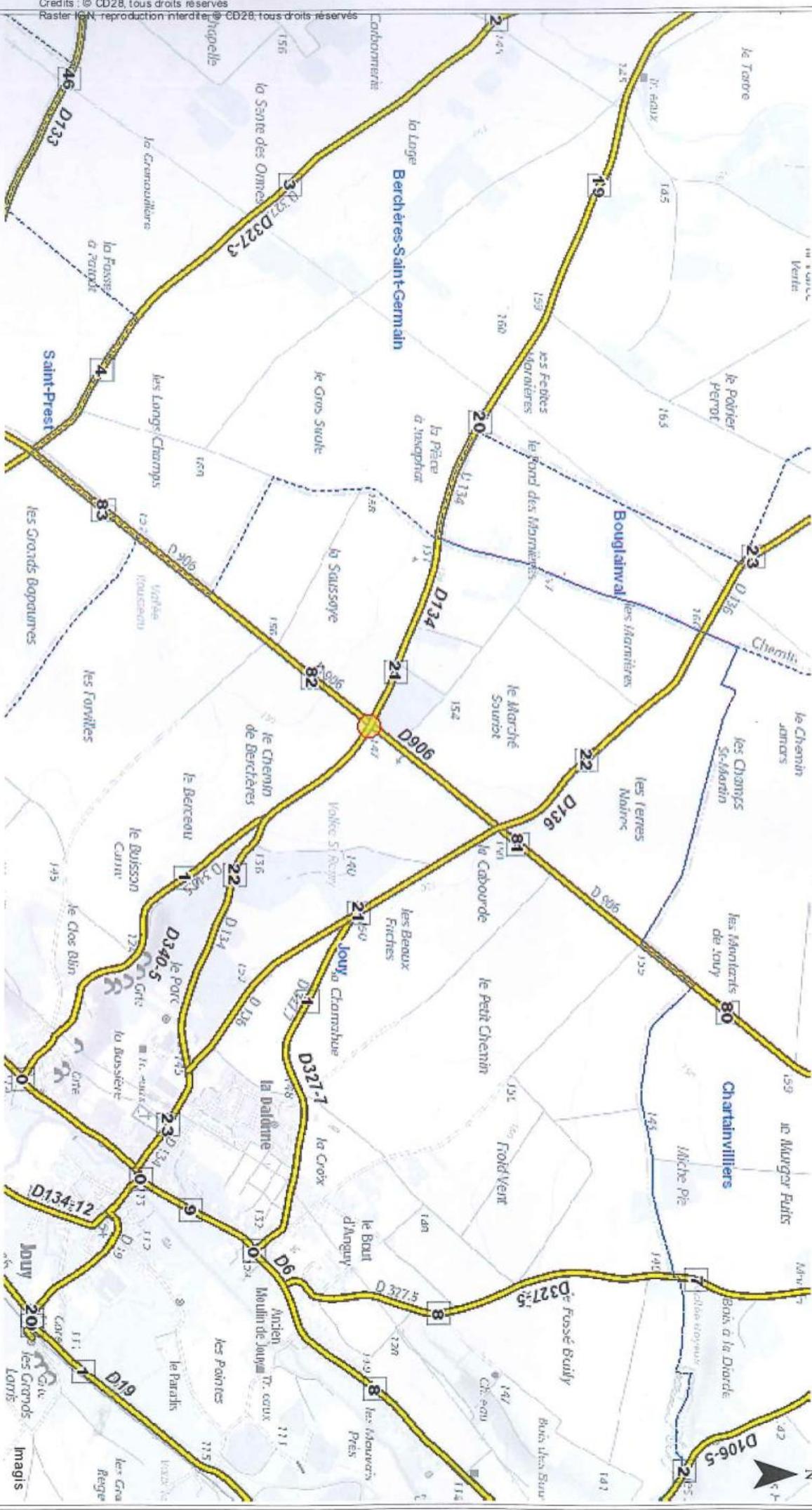
Il existe un projet de giratoire sur la RD 906 (plan en annexe).

Les itinéraires doux

Comme indiqué précédemment, il conviendrait de mettre à jour les informations du rapport de présentation du PLU avec les éléments du dernier « porter à connaissance » (copie en annexe). Le diagnostic actuel se base en effet sur des éléments datés de 2011.

RD906-RD134 Création carrefour giratoire

Commune de Jouy



1:19 961



Commune de JOUY

chemins ruraux à inscrire au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

tr.1.1
numéro de tronçon
(voir références cadastrales sur la délibération)

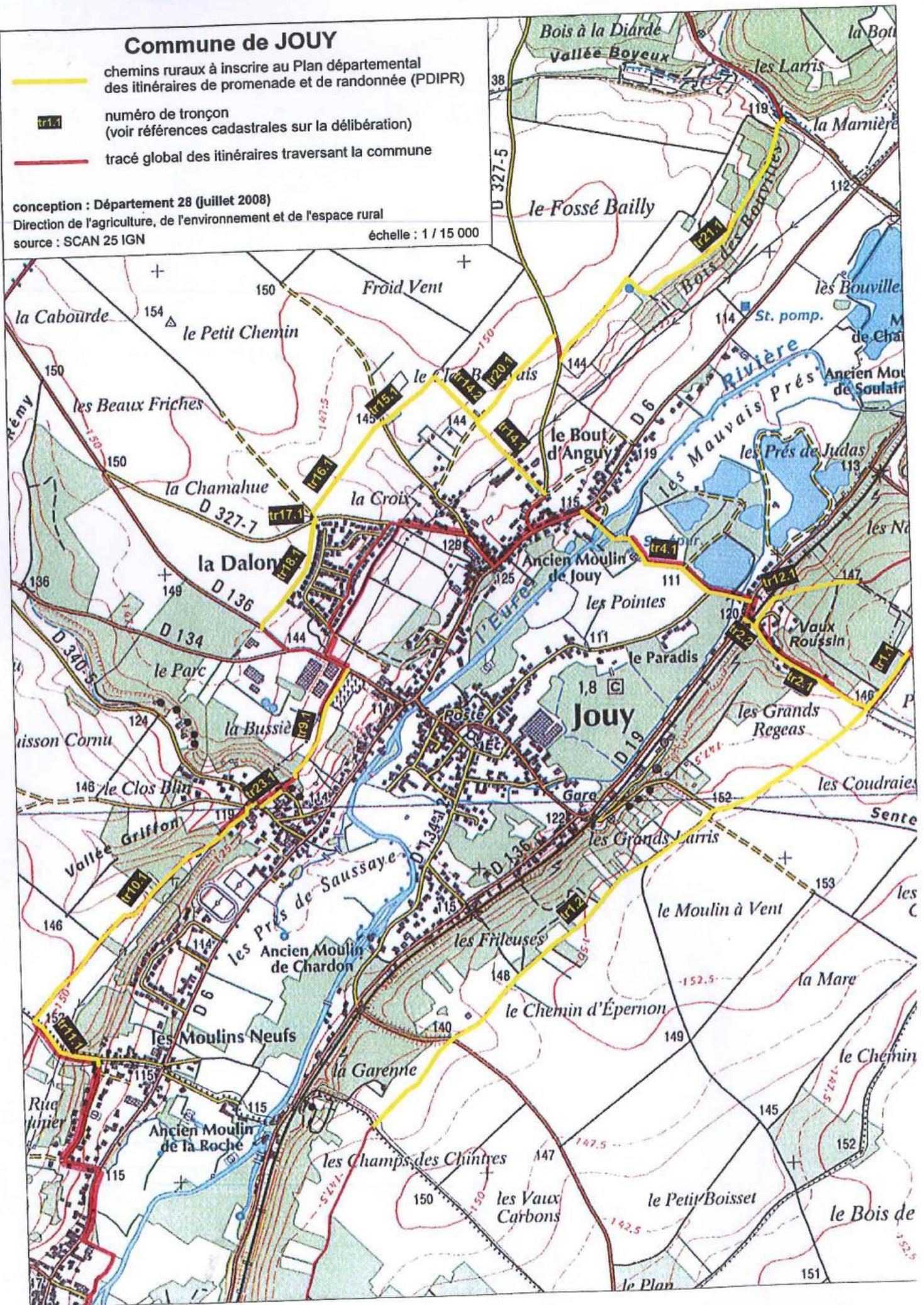
tracé global des itinéraires traversant la commune

conception : Département 28 (juillet 2008)

Direction de l'agriculture, de l'environnement et de l'espace rural

source : SCAN 25 IGN

échelle : 1 / 15 000



Délibération commune de Jouy du 1er septembre 2008

Statut de la voie	Numéro de la voie	Nom de la voie	Numéro sur la carte
Chemin Rural	50	de Chartres à Epernon	tr1.1
Chemin Rural	50	de Chartres à Epernon	tr1.2
Chemin Rural	63	dit des vaux Roussins	tr2.1
Chemin Rural	63	dit des vaux Roussins	tr2.2
Chemin Rural	56	dit des Prés	tr4.1
Chemin Rural	19	dit du Cimetière	tr9.1
Chemin Rural	1	dit des Picdais	tr10.1
Chemin Rural	8	dit des Moulins Neufs	tr11.1
Chemin Rural	60	dit des Boulas	tr12.1
Chemin Rural	26	dit de Marchefer	tr14.1
Chemin Rural	26	dit de Marchefer	tr14.2
Chemin Rural	28	dit de la Brèche de Froid Vent	tr15.1
Chemin Rural	23	dit de la Folie	tr16.1
Chemin Rural	22	dit le Petit Chemin	tr17.1
Chemin Rural	21	dit de la Dolonge	tr18.1
Chemin Rural	27	dit des Clos Beauvais	tr20.1
Chemin Rural	34	dit des Danseuses	tr21.1
Chemin Rural	54	dit de Saussaye	tr23.1

Jouy - Itinéraires de randonnée

Type de randonnée	nom itinéraire	fiche téléchargeable
pedestre	GR655	http://www.123randonnee.fr/data/IndeXyS/BibliothèqueHTML/contenu/GR655_complet_2019.pdf
pedestre	GR de Pays de la vallée de l'Eure	http://www.123randonnee.fr/data/IndeXyS/BibliothèqueHTML/contenu/R4197-GRP_Vallee_Eure.pdf
VTT	Les coteaux de la vallée de l'Eure	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/B-1eves--Jouy-VTT-2012.pdf
VTT	Par monts et par vaux	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/C-1eves-Maintenon-VTT-2012.pdf
Cyclable	V40 La Véloscénie de Paris au Mont-Saint-Michel	http://www.123randonnee.fr/data/IndeXyS/BibliothèqueHTML/contenu/LaVeloscenie-2013-2.pdf
cyclable	V41 St-Jacques à vélo via Chartres	http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/R4128-Stjacques-Velo-OK.pdf

Mairie de Jouy

A l'attention de Monsieur Jacky Taranne
4 Place de l'Eglise
28300 JOUY

LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/CP
Objet : Avis sur projet arrêté de PLU

Dossier suivi par Martine RIOU

Chartres, le 24 octobre 2019

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et vous en remercie.

Après étude de votre dossier et considérant l'ensemble de nos remarques lors de notre rencontre en réunion des personnes publiques associées, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** à votre projet arrêté de PLU.

Toutefois, nous attirons votre attention quant à la présence, depuis plus de 40 ans, d'une activité de maraichage « bio » sur le site de la Dalonne, future zone à urbaniser de 1,8 ha (1 AU). Avant la réalisation du projet urbain, nous vous demanderons de bien vouloir prendre l'attache de l'exploitant (et pas seulement du propriétaire) afin de régler avec lui la problématique des indemnités d'éviction.

Par ailleurs, pour ce qui concerne le règlement de la zone Naturelle, nous souhaiterions que soit prise en compte la présence de l'élevage d'équidés en permettant son développement (rapport de présentation page 49).

Nous vous rappelons que nous souhaitons recevoir un dossier approuvé (version CD ou clé USB et dossier « papier » – tout au moins les plans de zonage échelle A0) en fin de procédure.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

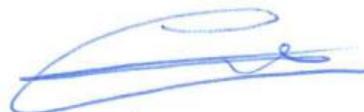


Siège Social

10 rue Dieudonné Costes
CS 10399
28008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 24 45 45
Fax : 02 37 24 45 90
Email : accueil@eure-et-loir.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 182 800 037 00018
APE 9411Z

www.eure-et-loir.chambagri.fr



Éric THIROUIN

Le Président

Réf : CL/FHR/FMA/PMI
DED – 162/2019

Dossier suivi par :
Pierre-Marie ISIDORE
Tél : 02 37 84 28 50
pmisidore@cci28.fr

Membre référent :
Daniel GERMAIN

Objet : Révision du PLU de Jouy.

MAIRIE DE JOUY
MONSIEUR JACKY TARANNE
MAIRE-ADJOINT
4 PLACE DE L'ÉGLISE
28300 JOUY

Chartres, le 10 octobre 2019

Monsieur le Maire-Adjoint,

Vous nous notifiez pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme de Jouy, ce dont nous vous remercions.

Le président de notre commission spécialisée a procédé à un examen attentif de ce dossier, et nous tenons à vous faire part de quelques remarques.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, il nous paraît important dans un contexte de raréfaction de la ressource hydraulique de prévoir des bassins de stockage des eaux pluviales. Ceux-ci constitueront, au moins en partie, un substitut aux nappes phréatiques dont le niveau est régulièrement préoccupant.

Dans les programmes de logements, nous recommandons d'autoriser en rez-de-chaussée d'immeuble des activités de bureau ou de services (profession libérale, cabinet médical, etc.) et des activités artisanales non nuisantes.

Le règlement fait référence au plan de prévention des risques inondations (PPRI) de 2009. Les inondations exceptionnelles du printemps 2018 ont-elles été prises en compte ? Là aussi, la réalisation de bassins de stockage des eaux pluviales serait d'une utilité précieuse.

Il est envisagé la suppression de 1,8 ha de terres agricoles par l'ouverture à l'urbanisation. Ceci appelle deux interrogations de notre part :

- . Une compensation est-elle prévue ?
- . Cette disposition est-elle prise en compte dans le SCoT de Chartres ?

Au chapitre des clôtures, nous formulons deux recommandations :

- . En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit comprendre suffisamment de perméabilité pour le passage de la petite faune.
- . De façon générale, 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.

.../...

En ce qui concerne le stationnement, p. 27, nous préconisons les ratios suivants :

- . Commerce : 1 place pour 10 m² de surface de plancher.
- . Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- . Services : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- . Restauration : 1 place pour 10 m² de salle + 2 places pour le personnel.
- . Hôtellerie : 1 place par chambre + 2 places pour le personnel.
- . Hébergement hôtelier, afin de tenir compte de l'occupation de l'affluence du soir avec occupation simultanée des chambres, ratio d'1 place par 10 m² de salle + 2 places pour le personnel.

La hauteur des constructions, p. 29, est limitée à un maximum de 5 m à l'égout du toit. Nous recommandons de porter cette hauteur à 6 mètres, ce qui permettrait de disposer de deux niveaux droits, disposant chacun d'une hauteur de 2,50 m sous plafond.

Il nous paraît utile de compléter l'article Ub 5 en prévoyant une place de stationnement par logement social.

En zone d'activité, à l'article Ux 1, il est important d'autoriser un logement de gardien.

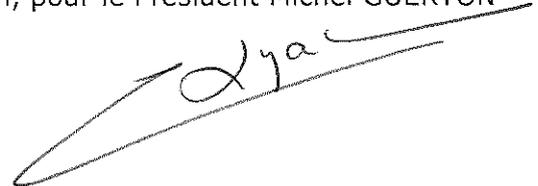
En zone Ux, il est prévu que la hauteur des constructions n'excède pas 8 m. Cette hauteur est insuffisante ; en effet, compte tenu des caractéristiques des bâtiments industriels en général, il importe de prévoir une hauteur limite de 12 m. Les entrepôts de classe A nécessitent une hauteur sous poutre de 10 m, soit au total 12 m.

Nous avons l'honneur de vous informer que, dans la limite de ces remarques, la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Jouy.

Nous vous demandons de bien vouloir nous indiquer quelles suites seront données à nos remarques.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire-Adjoint, l'expression de nos salutations distinguées.

Chantal LEFRANÇOIS
Vice-Présidente Services
Par délégation, pour le Président Michel GUERTON





CHARTRES
MÉTROPOLE

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A



Monsieur Christian PAUL-LOUBIERE
Maire de Jouy
Mairie de Jouy
Place de l'église
28300 JOUY

Chartres, le 29 OCT. 2019

Objet : Avis sur le projet de PLU de Jouy

N/REF. : SyM/CR n°2019/257

P. J.: Rapport de la commission de compatibilité du 17 octobre 2019

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Jouy arrêté par votre Conseil municipal le 04 juillet 2019.

Après analyse par mes services, la commission de compatibilité du SCoT de Chartres métropole, réunie en séance du 17 octobre 2019, a émis un **avis favorable** sur votre projet de révision de PLU.

Aussi, je vous invite à prendre connaissance du rapport ci-joint, contenant l'analyse et les observations effectuées par la commission. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir annexer le présent rapport au dossier soumis à enquête publique.

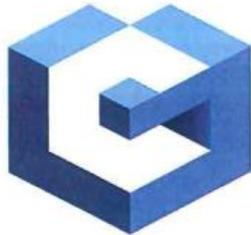
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-président délégué à l'aménagement du territoire

Daniel GUERET





**CHARTRES
MÉTROPOLE**

**AVIS SUR LA COMPATIBILITE
AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION
CHARTRAINE**

Révision du PLU de Jouy

Prescription le : 31 mai 2018

Projet arrêté le : 04 juillet 2019

Date de réception du dossier le : 06 août 2019

L'évolution démographique :

En 2018, la commune de Jouy comptait 1945 habitants avec un nombre de personnes par ménage d'environ 2,4. Compte tenu du desserrement des ménages et du vieillissement de la population, ce chiffre pourrait légèrement se dégrader et atteindre 2,2 ces prochaines années.

Après une forte croissance de 5,7 % durant la période intercensitaire 1999-2010, la démographie de la commune s'est stabilisée avec 1,5 % entre 2010 et aujourd'hui.

Dans le cadre de la révision de son PLU et compte tenu de l'impact démographique des aménagements prévus, la commune pourrait accueillir 180 personnes supplémentaires vecteur de croissance à l'horizon 2030, représentant un gain de 9,25 %.

Cet objectif est obtenu essentiellement par densification du tissu urbain existant, renouvellement du parc et réduction de la vacance. La seule zone d'extension urbaine correspond à la dernière tranche du lotissement de la « Dalonne » pour un potentiel de 60 habitants.

Les perspectives démographiques contenues dans le projet de PLU sont compatibles avec les orientations du SCOT en vigueur. Cependant, le dossier mériterait une projection démographique incluant le secteur « Noritube » qui bénéficie d'un périmètre d'attente et dont la volonté de renouvellement est clairement affichée. Comme indiqué dans le dossier, les aménagements et éléments programmatiques de ce secteur devront être précisés lors de la déclaration de projet.

La consommation foncière du projet de PLU :

Le bilan du PLU de 2012 affiche une consommation de 3,91 hectares principalement liée à l'urbanisation des premières tranches du lotissement de la « Dalonne ». La réalisation de la dernière tranche impliquant quant à elle, l'artificialisation de 1,8 hectare. Le dossier comptabilise également l'urbanisation des espaces en creux dans l'enveloppe urbaine (5 hectares mobilisables).

En termes de constructions, le projet de la commune fait état de plusieurs potentiels :

- Espaces en creux à l'intérieur du bourg : 61 logements
- Seconde tranche du lotissement de la « Dalonne » : 27 logements
- Mobilisation de la vacance : 10 logement

Sur les 98 logements potentiels indiqués dans le dossier, 26 logements sont nécessaires au maintien des effectifs actuels (point mort démographique). Ainsi, 72 logements seront vecteurs de croissance démographique permettant d'accueillir 180 habitants supplémentaires.

Compte tenu des efforts pour limiter la consommation foncière, les chiffres annoncés par la commune sont compatibles avec les orientations du SCOT. La friche « Noritube » pourrait être incluse dans le potentiel urbanisable même si le changement de destination s'inscrit dans le temps long et fera l'objet d'une déclaration de projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La commune a débattu du PADD en séance mettant en avant 6 axes de développement :

- Axe 1 : Encadrer le développement
- Axe 2 : Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire
- Axe 3 : Assurer la mobilité au sein du territoire
- Axe 4 : Garantir la qualité environnementale de la commune
- Axe 5 : Préserver le cadre de vie
- Axe 6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Pour le dernier axe, le projet de PLU décrit clairement les objectifs de réduction et d'optimisation du foncier. Les objectifs sont compatibles avec le SCOT en vigueur et les cartes permettent de spatialiser le projet communal.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le dossier comporte deux OAP :

- La dernière tranche du lotissement dit de « la Dalonne » dont l'urbanisation était anticipée dès l'élaboration du PLU en 2012 avec un classement en 2AU. Les aménagements proposés affichent une consommation de 1,8 hectare dans la continuité des tranches livrées et dont les accès sont déjà réalisés. Le programme permettra d'accueillir 25 à 27 logements avec une offre destinée aux ménages primo-accédants.
- La friche « Noritube » située près de la gare et recouvrant une surface de 19 800 m². Ce site doit permettre la réalisation d'une opération résidentielle mixte dans une logique de renouvellement urbain. La commune ne souhaitant pas maintenir une activité industrielle, il a été décidé d'inscrire un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-45 du Code de l'urbanisme. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global, cette servitude permet pour une durée de cinq d'interdire les constructions. Avant toute urbanisation du site, la commune devra procéder à une modification de son PLU ou engager une procédure de déclaration de projet précisant les éléments programmatiques et leurs impacts.

Les OAP sont claires et permettent d'apprécier le projet d'aménagement. Chartres métropole invite la commune à détailler la capacité fonctionnelle (logements, commerces, services) du site « Noritube » ne serait-ce qu'à titre informatif compte tenu de sa surface (1,9 hectare) et de sa proximité avec la gare.

Trame verte et Bleue

La liste des emplacements réservés indique que pour le n°15 - « création d'un chemin piétonnier d'une largeur de 6 mètres » au lieu-dit des Prés de Saussay - celui-ci est à destination de la commune. Chartres métropole souhaite être bénéficiaire de cet emplacement réservé dans le cadre de ses aménagements pour les continuités écologiques. De plus, Chartres métropole remarquent des erreurs concernant les chemins ruraux dans la zone N toujours au lieu-dit des Prés de Saussay. Par conséquent, la communauté

d'agglomération appelle la commune à se rapprocher de ses services pour une actualisation des données présentes dans le rapport de présentation et le plan de zonage.

Conclusion :

De manière globale, le projet de PLU révisé de la commune de Jouy (taux de croissance, consommation d'espace, OAP) est compatible avec les orientations générales du SCOT en vigueur.

La commission de compatibilité SCOT de Chartres métropole émet un avis FAVORABLE au projet de révision du PLU de Jouy.



REÇU le
04 JUN 2019
Rép: _____

REF. DOSSIER TER-PAC-2019-28201-CAS-137337-K0F5N7

INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS

TÉLÉPHONE 02.40.67.39.02

MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

OBJET PAC - PLU - JOUY

A LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le - 3 JUIN 2019

BORDEREAU D'ENVOI

Nous vous transmettons, ci-joint le(s) document(s) suivant(s) :

Copie du courrier de réponse de RTE aux services de l'Etat.

Le Service Concertation Environnement Tiers

Destinataire

Mairie de JOUY
4 place de l'église
28300 JOUY



VOS REF.
NOS REF. LE-DI-CDI-NTS-SCET-19-URBANISME
REF. DOSSIER TER-PAC-2019-28201-CAS-137337-K0F5N7
INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS
TÉLÉPHONE 02.40.67.39.02
MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com
FAX 0811 101 129
OBJET PAC - PLU - JOUY

DDT Eure-et-Loir

17, Place de la République
BP 40517 Chartres Cedex
28008 CHARTRES

À l'attention de :
Mme Nathalie BOUHENNI-DOIDY

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le - 3 JUIN 2019

Madame la Préfète,

Nous accusons réception du courriel en date du 20 mai 2019, relatif au Porter à connaissance concernant le projet de révision du PLU de la commune de Jouy.

RTE, afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, c'est à dire des ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts (HTB) attire l'attention des Services sur les éléments suivants.

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent également être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

RTE demande donc de préciser au dossier du PLU :

1/ Règlement

Au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :

1.1. Identifier les ouvrages du Réseau Public de Transport d'Électricité

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV sont développés, exploités et maintenus par RTE. Ils relèvent de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics" et de la sous-destination, "Locaux techniques et industriels des



administrations publiques et assimilées" (Cf. Articles R151-27 ET R151-28 du code de l'urbanisme).

1.2. Définir la notion d'ouvrage spécifique

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Electricité (RTE) constituent des « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (cf. articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme). À ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 précité). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).

De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

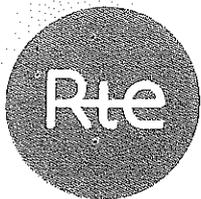
Les affouillements et les exhaussements doivent être également autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

1.3. Pour les lignes HTB

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement ne soit pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

1.4. Pour les postes de transformation

Que sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.



1.5. Notion de protection du patrimoine naturel et paysager

Nous souhaitons que soit précisé expressément, aux dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysages pour motifs d'ordre écologique en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'exception suivante, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité :

« Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ».

2/ Servitudes

Nous vous confirmons que le territoire de votre commune est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants (servitude I4, articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie) :

LIAISON 90kV N° 1 MAINTENON-MAINVILLIERS

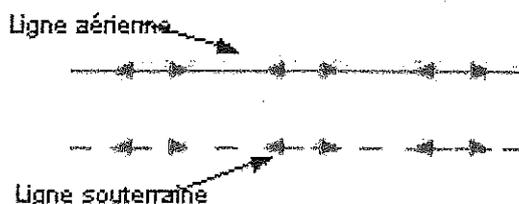
Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer.

Trois annexes concernant les servitudes I4 sont à joindre au PLU sur le territoire de la commune conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme :

2.1. Le plan des servitudes

Le plan de servitudes doit représenter les tracés des liaisons et l'emprise des postes que les ouvrages électriques. Les appellations complètes des ouvrages RTE doivent être reportées sur le plan de servitudes pour faciliter leur identification.

Nous vous informons que la symbologie du report des tracés de la servitude I4 doit être conforme au regard du standard CNIG. Le guide méthodologique de la numérisation des SUP norme comme suit, la symbologie des servitudes I4 :



Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages en exploitation et déclarés d'utilité publique est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux



(<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE »

2.2. La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE - GMR SOLOGNE
21 rue Pierre et Marie Curie
45140 INGRE
Standard : 02 38 71 43 16
Fax : 02 38 71 43 99

Nous vous demandons également de mentionner le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux en annexe du PLU en complément de la liste des servitudes.

2.3. La note d'information relative à la servitude I4

La note d'information « actualisée » relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

RTE demande de joindre en annexe du PLU, conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, la liste des ouvrages et la carte ou la numérisation de cette carte, et la note d'information relative à la servitude i4 jointes à la présente.

Nous profitons de ce courrier pour souligner qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, la plaquette "PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE" relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

3/ Remarque importante relative à l'espace boisé classé

Nous attirons votre attention sur le fait que « les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC, tel que cela a d'ailleurs été précisé par le juge dans les termes suivants : « *Le passage d'une ligne de transport d'énergie à très haute tension est incompatible, compte-tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés classés* » (CE, 13 octobre 1982, commune de Roumare reprise par CE, 14 novembre 2014, commune de Neuilly-Plaisance).

Considérant que les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé et que dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement du bois s'impose.

Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :

- 05 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes 45kV ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90kV ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV et 2 x 90 kV ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes 225 kV ;
- 80 m de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV ;
- 50 m de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV ;
- 100 m de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV.

Dans le cadre de la procédure de consultation que vous initiez, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre un dossier complet du projet d'arrêt du PLU afin d'être en mesure d'émettre un avis à ce stade ultime de la procédure. De préférence, nous souhaiterions recevoir le dossier du projet d'arrêt du PLU via un lien de téléchargement.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,



David PIVOT

PJ : Carte, Note d'information relative à la servitude I4 et la plaquette « PREVENIR pour mieux construire »



NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES

Ouvrages du réseau d'alimentation générale

SERVITUDES I4

Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres

REFERENCES :

- Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;
- Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

EFFETS DE LA SERVITUDE

Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (article L.323-4 du Code de l'énergie).

B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir



prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

REMARQUE IMPORTANTE

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.

SERVICES RESPONSABLES

NATIONAL : Ministère en charge de l'énergie

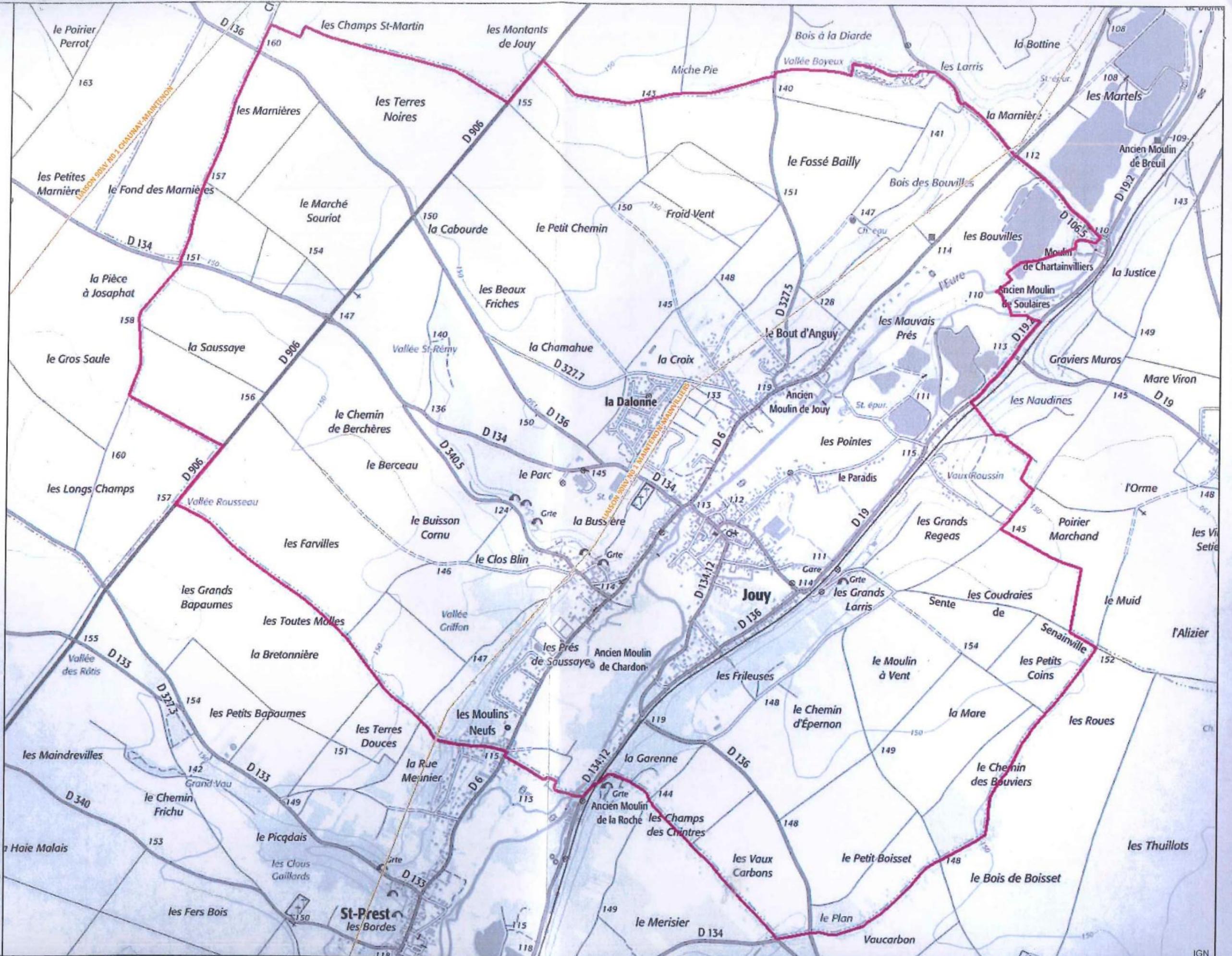
REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX :

Pour les tensions supérieures à 50 000 volts

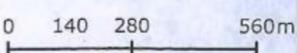
- DREAL,
- RTE.

Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale

- DREAL,
- Distributeurs Enedis et /ou Régies.



- Symbologie RTE**
- Poste Ligne
 - 400 kV
 - 225 kV
 - 150 kV
 - 90 kV
 - 63 kV
 - < 45 kV
 - ligne aérienne
 - câble souterrain
- Symbologie I4 "CNIG"**
- Ligne aérienne
 - Ligne souterraine



données SIG RTE accessibles sur <https://opendata.rte-france.com/>



Région
Centre-Val de Loire

DAT

Références : JF/19.618

Monsieur Jacky TARANNE
Adjoint en charge de l'Urbanisme
Mairie de Jouy
4 place de l'Eglise
28300 JOUY

Orléans, le - 5 AOUT 2019

Monsieur,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
Et par délégation,
Le Directeur Général Délégué
Mobilités et Territoires Durables

Eric MARTIN



Nantes, le 03 SEP. 2019

Monsieur Le Maire
Mairie
4 Place de l'Eglise
28300 JOUY

N/Réf : 1908D074PVD-SG-RMD
Affaire suivie par Rose-Marie DECLERCK
rose-marie.declerck@sncf.fr

Objet : PLU de Jouy

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 25 juillet 2019, vous m'avez transmis la modification du Plan Local d'Urbanisme de Jouy et je vous en remercie.

Je vous prie de trouver ci-dessous nos préconisations :

Le rapport de présentation :

L'Etablissement public dénommé Société Nationale des Chemins de Fer Français a pris le nom de SNCF Mobilités le 1^{er} janvier 2015, conformément à la loi du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire. De ce fait, je vous demande de bien vouloir porter une attention particulière à l'appellation des voies ferrées notamment pour les cartographies, en évitant la mention 'ligne SNCF, pour une appellation plus générique du type « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».

Le plan de zonage et le règlement :

Le plan de zonage :

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT N°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, je vous demande de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

Les limites de zones :

Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.

Le règlement :

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : « *sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* »

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limite réelle. Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement (limite réelle) des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.

Lors de l'implantation d'un ouvrage (école, aire de jeux, lotissement, voie verte...) à proximité de la voie ferrée, le riverain concerné (élus, maître d'ouvrage, particulier...) prendra toutes mesures visant à prévenir le risque généré par cette implantation (financement et pose de clôtures ou tous autres moyens).

Nous attirons également votre attention sur le fait que désigner des parcelles ferroviaires comme appartenant à des trames vertes ou bleues dans un document d'urbanisme pourrait avoir des conséquences sur d'éventuels développements ou travaux nécessaires à l'activité ferroviaire.

SNCF Réseau est ouvert quant aux projets de voies vertes et de mobilités alternatives.

Les servitudes d'utilité publique :

La commune de Jouy est traversée par la ligne 420 000 de Paris Montparnasse à Brest.

Les projets :

Construction d'une sous-station sur la parcelle AH0602 avec tirage de ligne.

Le tableau de synthèse :

Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :

**SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
15 Boulevard Stalingrad
44000 NANTES**

La fiche T1 :

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant le long du domaine ferroviaire doivent être mentionnées dans la fiche T1 dont vous trouverez un exemplaire, avec sa notice explicative,

en annexe. Ce document reprend les mesures édictées par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, et doit, pour être opposable aux tiers, être intégré dans le PLU.

Le plan de servitudes :

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du Code de l'Urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

T1



Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Valorisation et Développement

GOUTTENEGRE Sylvain - Responsable du Pôle Valorisation et Logement
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE DE L'OUEST
Sylvain GOUTTENEGRE
TEL : 02 40 08 16 41 / 37 16 41 - TEL. PORT : 06 80 34 05 15



DEPARTEMENT DE L'EURE & LOIR

COMMUNE DE JOUY

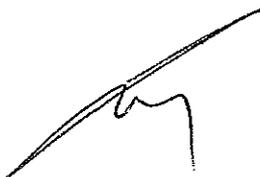
REVISION DU PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE

4 novembre 2019 - 4 décembre 2019

RAPPORT ET CONCLUSIONS

**Porteur du projet : commune de Jouy
Décision du Tribunal Administratif d'Orléans
Dossier N° E19000170/45
Arrêté temporaire du maire de Jouy du 10 octobre 2019
Commissaire enquêteur : Michel Gondouin**



CONCLUSIONS MOTIVEES

Je, soussigné Michel Gondouin, commissaire enquêteur pour le projet de révision du PLU de la ville de Jouy

note,

- que le dossier comporte l'essentiel des pièces nécessaires à la compréhension du projet
- que seuls les avis des PPA figurent dans le dossier mais sans les comptes rendus de la réunion de concertation, sans le mémoire en réponse attendu du porteur du projet (voir paragraphe 12) dont le public n'a pu avoir connaissance.
- qu'à l'issue de l'enquête, suite à nos échanges, le porteur de projet a finalement choisi de maintenir la parcelle de la Dalonne en 2AU au lieu de 1 AU prévu.
- qu'une fois encore ni public, ni PPA n'ont été informés de cette décision
- que le porteur de projet, malgré son engagement (voir la délibération du 4/7/2019) n'a pas tenu la réunion d'information à destination du public
- que dans son mémoire en réponse (paragraphe 11), le porteur de projet apporte des réponses le plus souvent à minima mais, aussi, ignorent des questions (discretion quasi-totale sur l'OAP Noritube)
- que la prévision d'accroissement de la population (1943 habitants) est de 180 habitants sur la décade
- que le besoin net d'habitat est alors établi à 78 logements neufs à construire sur la période
- qu'après un inventaire exhaustif de la zone U concernant les parcelles en creux potentiellement urbanisables, on conclut à un besoin de terrain pour la construction de 27 logements
- que, dans cet inventaire exhaustif, la parcelle de Noritube représentant 1,9 ha en zone U n'est pas prise en compte mais fait l'objet d'une OAP sans programme bien défini
- que la parcelle de la Dalonne (2AU, 1,8 ha) objet d'une OAP est identifiée pour la construction de ces 27 logements
- que l'OAP de la Dalonne entraîne l'abandon de cette parcelle par le maraicher en place à ce jour (voir l'observation n°6 de Monsieur Silly)
- que l'enquête publique, hormis les carences évoquées, s'est déroulée d'une manière satisfaisante selon la procédure préalablement définie par l'arrêté municipal
- que le porteur du projet, avant approbation du PLU, s'engage sur la prise en compte des suggestions des PPA
- que 20 personnes se sont présentées, lors des permanences, le plus souvent, pour des motifs personnels et que 10 observations ont été enregistrées au registre et prises en compte par le porteur de projet.

considère

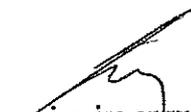
- que le dossier comporte des irrégularités dans le déroulement de la procédure entraînant une désinformation tantôt du public, tantôt des PPA

-
- que la décision du porteur de projet de renoncer au classement en 1AU de la parcelle de la Dalonne et de la maintenir en 2AU est sage mais ne doit pas être un camouflé (voir mémoire en réponse du porteur de projet sur l'avis de la chambre d'agriculture).
 - que le projet perd sa consistance et repose seul sur l'OAP de Noritube sans programme à court terme
 - qu'au nom de la politique environnementale souhaitée par tous, le porteur du projet doit choisir d'élaborer différemment son programme de construction des 27 logements suivant une logique de la parcelle la plus favorable dès lors qu'il apparaît clairement que la parcelle Noritube est mieux placée que la parcelle de la Dalonne par rapport au cœur de ville et à la gare SNCF
 - que, dans le cadre d'une urbanisation, le choix de la parcelle de la Dalonne avant celle de Noritube constitue une incohérence ou une erreur de raisonnement.
 - que par ailleurs, les choix du porteur de projet ont été correctement pensés : diminution de zone AU au profit de la zone A et N, cadrage avec le SCoT, prise en considération du bien-être citoyen.

donne,

UN AVIS NON FAVORABLE

Fait à Argenvilliers, Eure et Loir, le 30 décembre 2019


Le commissaire enquêteur

Michel Gondouin