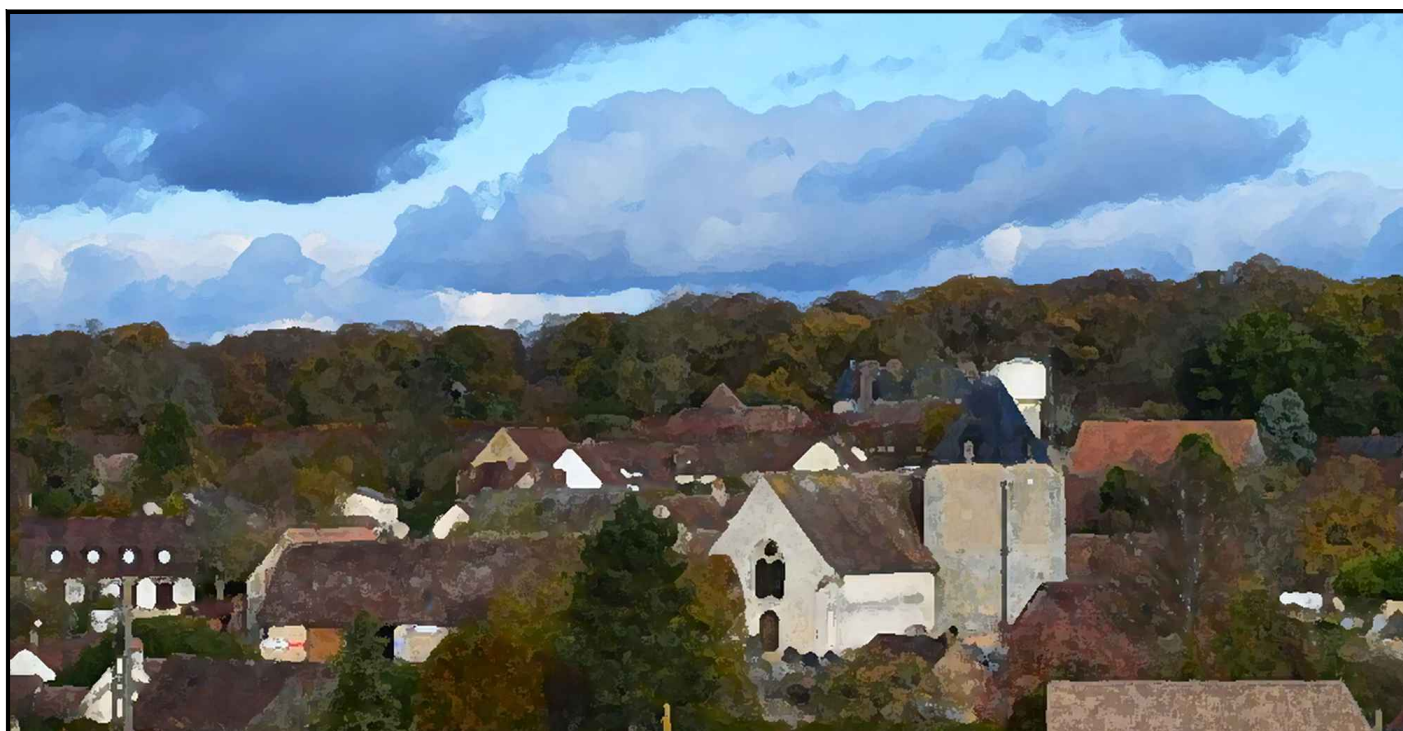


Commune de
Bouglainval
Eure-et-Loir

Révision du
Plan Local d'Urbanisme



AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

8

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 8 juillet 2021
- ▶ Arrêt du projet le 23 juin 2023
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 9 janvier au 9 février 2024
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée XX/XX/XXXX

PHASE :

Enquête publique



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 23 juin 2023

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

Le Maire,



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 16 décembre 2022

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la décision de non-soumission à évaluation environnementale prise suite à votre saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de votre commune.

Les délais et voies de recours sont indiqués dans la décision jointe en annexe.

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

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Christian Le COZ

Mairie de Bouglainval
17 Rue de Châteauneuf
28130 BOUGLAINVAL



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur
la révision du plan local de l'urbanisme (PLU)
de Bouglainval (28)**

N°MRAe 2022-3881

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3881 en date du 16 décembre 2022

Révision du PLU de Bouglainval (28)

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 16 décembre 2022, en présence de

Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020 et du 15 juin 2021 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Bouglainval (28) actuellement en vigueur ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2022-3881 (y compris ses annexes) relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bouglainval (28), reçue le 10 octobre 2022 ;

Vu la décision tacite du 11 décembre 2022, soumettant à évaluation environnementale la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bouglainval (28) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 15 novembre 2022 ;

Considérant que la commune de Bouglainval projette une révision de son PLU en vue de définir un nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'actualiser les dispositions réglementaires du PLU et de garantir un rapport de compatibilité avec les documents de portée supérieure existants ;

Considérant que le projet prévoit notamment de :

- limiter les extensions urbaines aux justes besoins de la collectivité,
- diversifier l'offre de logements,
- mettre en valeur la richesse environnementale de la commune,
- favoriser les activités de tourisme,
- développer les liaisons douces, principalement pour raccorder les hameaux au bourg,
- sécuriser la traversée du village,
- définir des lieux de convivialité et de rencontre pour animer le village ;

Considérant que la principale extension urbaine envisagée dans le projet concerne une zone située rue des Tirailleurs, sur la frange nord-ouest du village, sur laquelle serait édifiée une trentaine de constructions destinées à favoriser la mixité urbaine et sociale ;

Considérant que le projet de PLU prévoit l'abandon de la zone à urbaniser de la rue du Chemin vert située au cœur du village et des zones à urbaniser sur le hameau de Théléville et sur la frange est du domaine du Grand Gland ; qu'il encadre l'urbanisation des écarts bâtis, tout en autorisant le changement de destination des bâtiments agricoles et leur évolution ;

Considérant que la commune envisage un scénario croissance démographique de 1,1 % ou de 0,7 %¹, qui n'est, dans tous les cas, pas en phase avec les évolutions récentes de la population (-,05 % entre 2013 et 2019 selon l'Insee) ;

Considérant que le dossier est peu explicite sur le contour exact des futures zones urbaines et à urbaniser et sur le contenu précis du projet ;

Considérant que le choix d'urbaniser en extension sur la frange nord-ouest plutôt qu'en cœur de village mériterait d'être mieux argumenté, et que le nombre de logements à produire devrait être réexaminé au vu des tendances démographiques récentes ;

Considérant néanmoins que le projet va globalement dans le sens d'une réduction des espaces ouverts à l'urbanisation par rapport au précédent PLU, et donc d'une potentielle diminution de la consommation d'espaces ;

Considérant par ailleurs que la commune de Bouglainval ne présente pas de sensibilité environnementale particulière recensée ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la révision du PLU de Bouglainval n'est pas susceptible pas d'avoir, par rapport au PLU actuellement en vigueur, des incidences notables supplémentaires sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

1 Page 6 du PADD ; la commune évoque un scénario de croissance démographique maximaliste de 1,1 % et celui d'une croissance moindre, évaluée à 0,7 %, sans aucune justification, et ne précise pas lequel elle retient pour l'évaluation des besoins en logements.

Article 1er

La décision tacite du 11 décembre 2022, soumettant à évaluation environnementale la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bouglainval (28) est rapportée².

Article 2

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision du plan local d'urbanisme (PLU), présentée par la commune de Bouglainval (28), n°2022-3881, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 16 décembre 2022,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président



Christian Le COZ

² Retrait d'un acte administratif unilatéral : disparition ou suppression rétroactive.

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Chartres, le

17 OCT. 2023

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bouglainval, arrêté par délibération du conseil communal du 23 juin 2023 et reçu en préfecture le 18 juillet 2023.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'enjeux, déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), selon trois grandes orientations générales, à savoir :

- Encadrer le développement urbain de la commune
- Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local
- Garantir la qualité environnementale de la commune

Si je partage les grands enjeux inscrits dans le PADD, j'attire votre attention sur un point particulier, celui du taux de croissance et du besoin en logements qui en découle.

Plusieurs taux démographiques sont annoncés dans les différentes pièces du PLU. Il semble plus raisonnable de tabler sur la croissance prévue par le SCoT (0,7 %) plutôt que celle annoncée dans le rapport de présentation (1,1%) qui semble très ambitieuse au regard des années antérieures.

C'est sur la base de ce taux de croissance que sont déduits les besoins en logements, et donc les zones d'habitat à prévoir en extension.

Ainsi, il semble que la zone 1AU prévue dans votre zonage soit trop importante au regard du taux de croissance indiqué dans le SCoT, ainsi que de la densité de logements demandée par celui-ci. Réduire cette zone vous permettrait de mieux satisfaire aux objectifs de modération de la consommation d'espace, notamment au regard des dix dernières années, comme cela avait été rappelé lors de la deuxième réunion des personnes publiques associées.

Considérant ces différents points, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessus. Sont joints à ce courrier les éléments techniques qui ont fondé cet avis.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 5 octobre 2023, a émis un avis favorable au projet de PLU sous réserve de bien comptabiliser toutes les surfaces qui représentent de la consommation d'espace et de détailler l'OAP du lotissement de la rue de la Ribotière (notamment la taille des parcelles). Je vous

Monsieur Philippe Baeteman
Maire de Bouglainval
Mairie
17 RUE DE CHÂTEAUNEUF,
28130 BOUGLAINVAL



invite à tenir compte de cet avis et de celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val-de-Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer. Nous proposons de vous accompagner lorsque vous procéderez au nouvel arrêt de la procédure.

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

Le Préfet

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by a long horizontal stroke that ends in a curved flourish.

Hervé JONATHAN

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

Remarques techniques sur le projet de PLU de Bouglainval

La présente annexe se décompose en deux grandes parties :

A/ Développement des points fondant l'avis favorable sous réserves.

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document.

Ces éléments sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence entre pièces du dossier.

A/ Développement des points fondant l'avis favorable sous réserves :

1) Un projet démographique et un projet de logements trop ambitieux :

Votre projet s'appuie sur un besoin théorique de 60 nouveaux logements pour atteindre une population de 850 habitants et accueillir la population liée au desserrement des ménages.

– accueil de nouvelle population = 90 habitants

– desserrement des ménages = 50 habitants

Au total la commune devra produire des logements pour 140 habitants.

Le taux de croissance retenu de 1 %/an est très ambitieux au regard de la situation passée de la commune (– 0,5 % de 2014 à 2020).

Dans le rapport de présentation, le taux de croissance de 1 % est affiché comme une donnée théorique et que le projet s'appuie en réalité sur un taux de 0,5 % car il a été appliqué un taux de rétention aux espaces mobilisables dans le tissu bâti. Cependant c'est l'objectif de croissance démographique qui induit le besoin en logement et non l'inverse. La projection d'apport de population doit s'appuyer sur : les tendances constatées sur les cinq dernières années, un marché immobilier tendu ainsi que des services et équipements qui puissent répondre aux besoins de la population. Votre projet ne s'appuie pas sur ces conditions.

Dans le PADD il est indiqué d'autres objectifs de croissance : +1,1 % théorique et +0,8 %/an envisagé. Il conviendra de mettre en cohérence l'ensemble des données du projet. Il s'appuiera sur un seul taux démographique, celui-ci démontré comme expliqué ci-dessus.

L'apport de population s'appuie en majorité sur la future zone à urbaniser. L'objectif de croissance pourra être mis en parallèle avec le caractère programmatique de la zone à urbaniser qui permet d'étaler dans le temps l'accueil de population, permettant ainsi à la commune de s'adapter tant au niveau des équipements que des flux de populations.

Votre objectif démographique devra être estimé de manière cohérente et raisonnable et ne pas s'appuyer sur le potentiel mobilisable. Le projet s'appuiera sur un taux de croissance unique.

3) Un projet qui ne diminue pas la consommation d'espace :

Le PLU proposé est plus vertueux en termes de consommation d'espace que le PLU en vigueur, avec le déclassement de 38 hectares de terrains jusqu'alors inscrits en zone urbaine ou en zone à urbaniser. Toutefois, il gagnerait à démontrer une diminution de la consommation d'espace effective par rapport à la période antérieure.

Dans la page 124 du rapport de présentation, la consommation des espaces naturels et agricoles projetée est de 4 ha. Le portail de l'artificialisation du CEREMA fait état d'une consommation d'espace agricole et naturel de 3,7 ha entre 2009 et 2021. Le projet ne permet pas une réduction de la consommation d'espace (+0,3 ha), même si l'équilibre est presque atteint.

Dans le but d'atteindre les objectifs nationaux de réduction de la consommation de l'espace, la commune devrait revoir la surface de sa zone à urbaniser à la baisse. Pour cela les objectifs démographiques devront être revus notamment avec les remarques ci-dessus. Par ailleurs, le SCoT prévoit une densité de 20 logements par hectare, il serait souhaitable que l'OAP de la zone 1AU reprenne cet élément.

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du PLU :

Cette section indique d'autres corrections de fond et de forme à réaliser.

I/ Rapport de présentation (RP) :

***Taille des ménages :**

À la page 31, il est indiqué que la taille des ménages était de 2,36 personnes par logement en 2019 et qu'elle tend à se stabiliser dans les années à venir. Ce qui est incohérent avec la page 107 : vous estimez qu'il y a un besoin en logement afin de « maintenir les effectifs actuels » car la taille des ménages pourrait diminuer de - 0,15. Il est regrettable que le dossier ne justifie pas cette donnée d'autant qu'elle est contradictoire avec votre analyse. Il devra être démontré combien d'habitants seraient concernés par le desserrement des ménages afin d'expliquer le besoin de 22 résidences.

***SDAGE du bassin de la Seine-Normandie :**

À la page 68, vous mentionnez le SDAGE 2010-2015 alors que le SDAGE 2022-2027 a été adopté en mars 2022.

*Votre engagement à mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager sur la commune est à saluer.

J'attire votre attention sur certains espaces en creux repérés qui se situent dans des secteurs architecturaux et paysagers qu'il faut préserver et dont la construction serait susceptible de dégrader l'environnement :

– Rue de la libération (800 m²) : la construction en drapeau est contraire au développement naturel des communes et est donc déconseillée ;

– Rue de la libération (1 900 m²) : il serait souhaitable que ce terrain, particulièrement exposé puisqu'il est situé à une intersection, demeure un jardin afin de maintenir un espace paysager en entrée de bourg.

Il crée par ailleurs une continuité paysagère avec la mare située en face. Cette parcelle gagnerait à être rendu inconstructible.

– Chemin de Malaguay (900 m²) : la construction en second rideau est déconseillée.

– Rue des Vignes (1 800 m²) : les constructions sur ce secteur viendraient dégrader le paysage. Elles fermeraient une perspective pittoresque et compromettraient l'unité boisée masquant les habitations actuelles.

II/ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):

L'article L.151-5 du code l'urbanisme impose au PADD de présenter un objectif de modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain. À ce titre, il devra afficher les chiffres relatifs à la consommation antérieure, en les comparant à ceux prévus par le présent document. La modération de la consommation doit être démontrée.

Dans la partie 7 du PADD vous justifiez la baisse de la consommation d'espace par le déclassement des zones urbaines du précédent PLU. Le comparatif doit être réalisé par rapport aux surfaces réellement consommées ces 10 dernières années.

Je vous demanderai de corriger la pièce PADD afin d'y introduire cette obligation du Code de l'urbanisme.

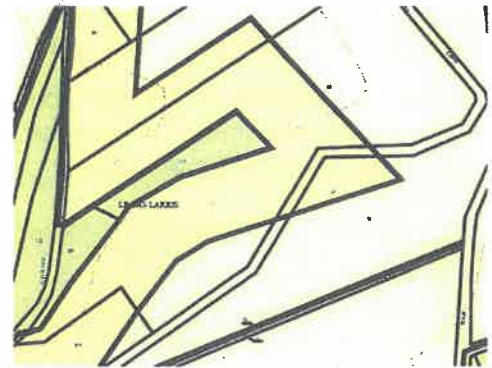
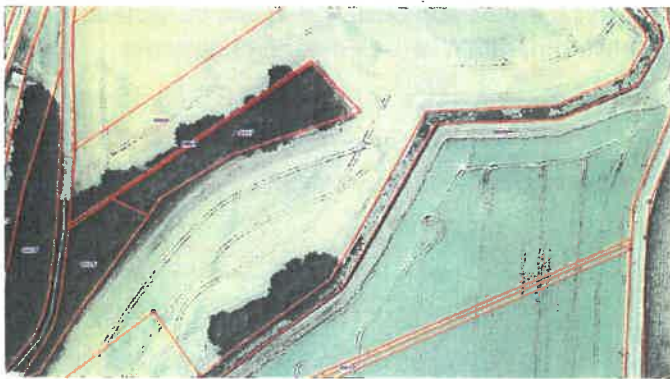
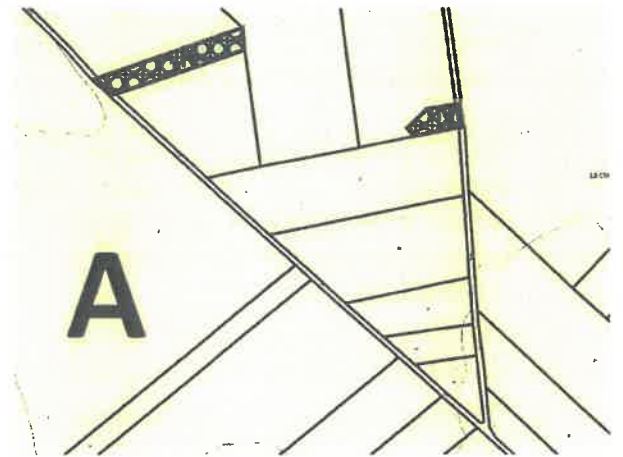
III/ Plan de zonage :

***Emplacement réservé (1) : « renforcement du pôle d'équipements publics »**

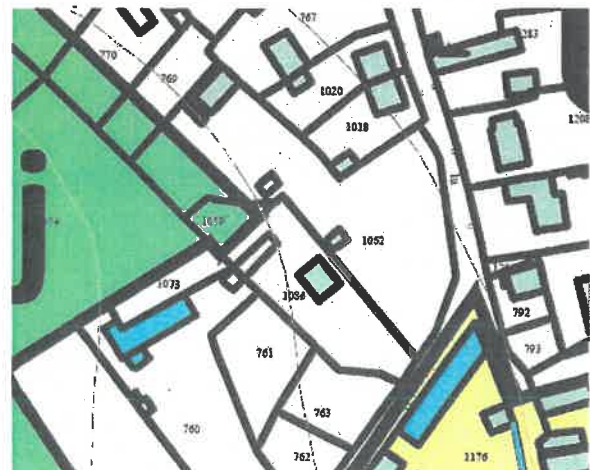
Vous justifiez cet emplacement réservé par le confortement du pôle d'équipements publics. Cependant cet objectif est trop vague. Il conviendra de préciser le type d'aménagement prévu sur ce secteur. Cet emplacement réservé devra être comptabilisé dans la consommation d'espace naturel et agricole.

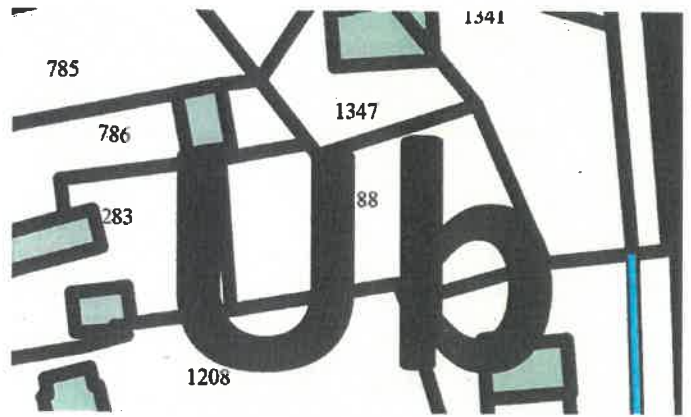
*Il serait souhaitable de justifier pourquoi les boisements, d'une surface inférieure à 0,5 ha, identifiés sur les photos aériennes n'ont pas été repérés au plan de zonage en tant que secteur naturel et protégés par un EBC (Espace Boisé Classé) :



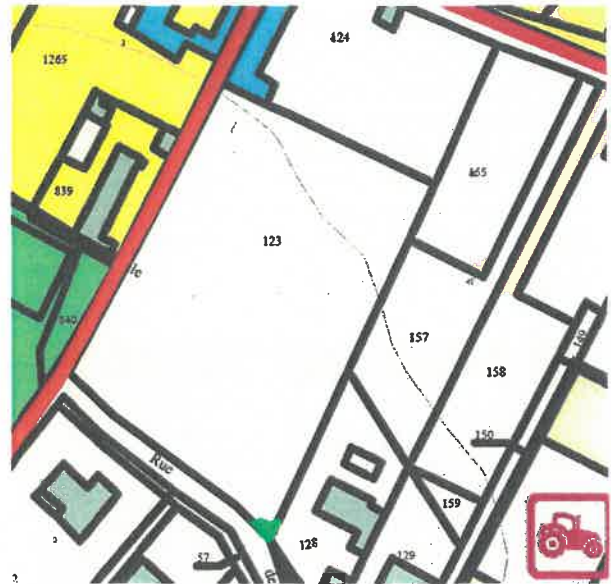


*Il serait souhaitable de justifier pourquoi les parcelles, de références cadastrales 1062, 761, 762, 763, 1327, 788, 1107, ne font pas partie des dents creuses potentiellement mobilisables ; si la municipalité ne souhaite pas voir ces secteurs artificialisés ils devront être zonés en Nj/Uj.





*Ces quatre parcelles sont considérées comme un espace en creux potentiellement mobilisable dans le rapport de présentation (page 108). Au vu de la surface il serait judicieux de l'encadrer par une OAP afin de favoriser un aménagement d'ensemble et prévoir une densité minimum et une typologie de logements.



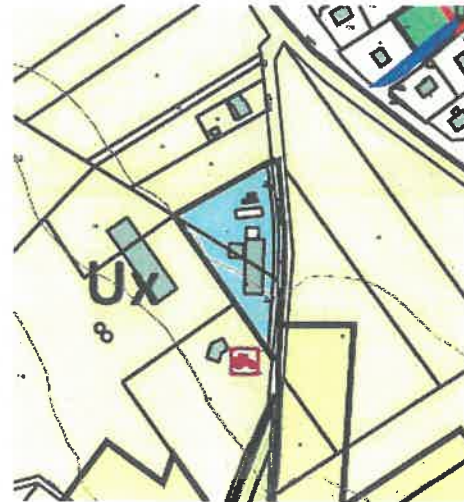
*Les parcelles entourées en bleu sont des extensions du tissu bâti. Elles ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace ni justifiées par le besoin démographique. Le document devra être complété dans ce sens ou si le besoin n'est pas justifié, les parcelles devront être requalifiées en zones naturelles ou agricoles.



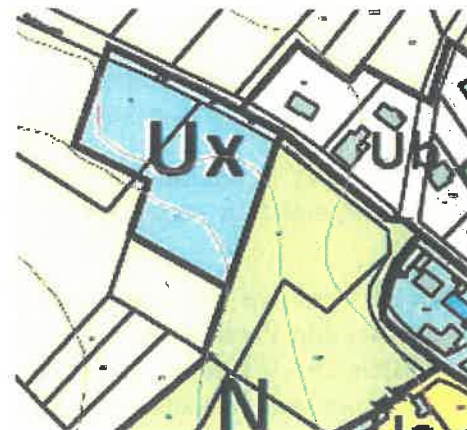
*Les parcelles entourées en bleu représentent actuellement un jardin donc elles ne sont pas artificialisées mais vont l'être à court terme si on se réfère à l'OAP « rue de la Ribotière ». Ainsi, je vous demanderais de l'inclure dans le bilan de la consommation d'espace.



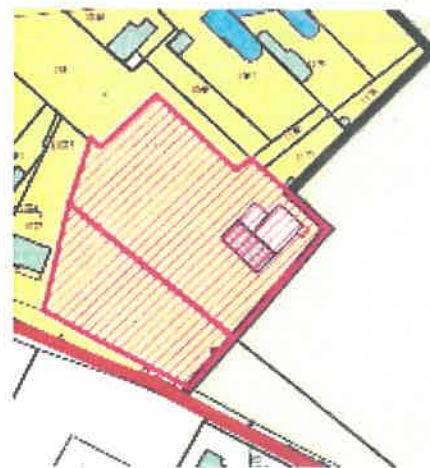
*La zone Ux n'est pas justifiée sur ce secteur. Si c'est un silo d'un agriculteur alors la zone devra être requalifiée en agricole, car ce n'est pas de l'activité économique. Par ailleurs, si le silo appartient à une coopérative, la zone devra être conservée en Ux (cf explication sur la remarque de la zone Ux dans la partie règlement).



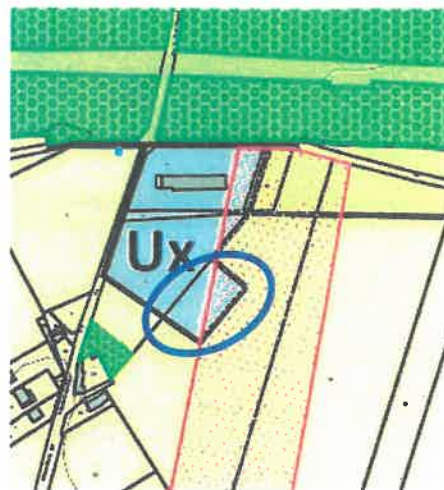
*Cette zone Ux est dédiée à l'accueil d'un garage automobile. Cependant la maison d'habitation n'a pas sa place en zone d'activité. Ainsi, il conviendra de revoir le zonage en fonction de l'occupation réelle des terrains et de requalifier le logement en zone A.



*Cette zone a bien été intégrée dans la consommation d'espace, mais il y a une erreur dans la surface comptabilisée pour celle-ci. Dans l'OAP « rue de la libération », il est indiqué que la surface du secteur est de 4 ha, alors que dans le bilan de la consommation il a été compté 0,26 ha.



*La zone d'activité correspond au silo de Théléville. La partie entourée en bleu est une extension et devra être comptabilisée dans la consommation d'espace agricole et naturelle.



IV/ Règlement écrit :

*L'article R.151-28 du Code de l'urbanisme impose une liste de destinations. La sous-destination « hébergement hôtelier » n'existe pas elle devra être remplacée par « hôtel ».

*Vous autorisez en zone **Ux** l'implantation d'exploitation agricole, cependant ce n'est pas l'objet de la zone. Lorsque une coopérative souhaite construire un silo, il doit obligatoirement être en zone d'activité économique, car le stockage de grain de plusieurs agriculteurs est considéré comme une activité économique. Donc il ne faut pas autoriser la destination exploitation agricole en zone **Ux**, car elle est réservée aux agriculteurs qui font construire des silos pour stocker leur propre grain, en zone agricole.

*En zone **Uj, N, Nj** et **A**, veuillez remplacer la prescription sur l'implantation des piscines « sous réserve de ne pas dépasser une *emprise au sol* de 60 m² » par « *emprise en eau* ».

*En zone **Ne**, il n'est pas autorisé l'implantation de la destination « logement ». Même si cette destination est interdite il est de fait autorisé la construction d'annexes et d'extensions par le code l'urbanisme (article 151-12). Ainsi, il conviendra d'ajouter des règles de surface et distance par rapport à la construction principale maximale, afin d'encadrer leurs implantations sur cette zone.

***Directive paysagère**

La directive paysagère destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée le 8 décembre 2022. Cet outil intègre le plan de gestion du bien inscrit au Patrimoine Mondial de l'Humanité « La cathédrale de Chartres ». Le Plan Local d'Urbanisme doit être conforme avec les prescriptions de ce document.

Il faudra réglementer de manière conforme la hauteur maximale des bâtiments des exploitations agricoles en zone **A** au regard des vues majeures de la cathédrale de Chartres.

Vous avez identifié au plan de zonages les vues majeures, mais il manque au règlement des prescriptions sur les hauteurs.

*Panneaux photovoltaïques

De manière générale, les prescriptions du règlement sont de nature à garantir la préservation patrimoniale, l'aspect esthétique et la cohérence urbaine de la commune.

Cependant, une réglementation plus stricte concernant les capteurs solaires est attendue.

Les panneaux photovoltaïques doivent prioritairement être invisibles depuis le domaine public ou à défaut, qu'ils soient encastrés dans la couverture et non pas en saillie comme indiqué page 43. Leur implantation doit se limiter à une bande homogène en partie basse de la toiture, au plus près de l'égout avec des menuiseries de teinte foncée.

V/ Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) :

(1) OAP rue de la Ribotière

Typologie et taille des nouveaux logements :

Dans le rapport de présentation, page 39, vous faites le constat que « *Le nombre de logements de petite taille est limité et la diversité des types de logements doit être repensée afin de répondre à une certaine mixité sociale* ». De plus, à la page 107, vous justifiez le besoin d'apport de population par le maintien des effectifs scolaires. Ainsi pour accueillir les nouveaux habitants vous prévoyez une zone à urbaniser à court terme encadré par l'OAP « rue de la Ribotière ».

Les OAP devront retranscrire la volonté communale de manière à ce que des prescriptions imposent un minimum de logements dédiés aux jeunes ménages (accession à la propriété, logements locatifs et sociaux). Il faudra également respecter les prescriptions du SCoT en matière de densité de logements : 20 logements par hectare, soit des parcelles de 500 m², ce qui est cohérent avec l'accueil de jeunes ménages ayant des moyens financiers plus limités.

Phasage :

D'après les prescriptions de l'OAP, la première tranche de l'aménagement sera construite au moins 4 ans avant la première. La première tranche représente 40 % de la zone. Je salue la précision du phasage dans le texte explicatif de l'OAP cependant il manque sa retranscription dans le schéma de l'OAP. Cela permettra de localiser les différentes phases et ainsi faciliter l'instruction lors du dépôt de permis.

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est un élément primordial à prendre en compte lors de l'aménagement d'un lotissement. L'OAP le prescrit par un : « *espace paysager à vocation collective et fonctionnelle (récupération des eaux pluviales)* ». Cet espace est localisé en haut à gauche sur le schéma de l'OAP. Cependant il est plus judicieux de penser cet aménagement sur l'ensemble du site afin de créer un maillage paysager à l'échelle du nouveau quartier, notamment par des espaces végétalisés centraux également, plutôt que concentré en un point.

(2) OAP rue de la Ribotière

La deuxième OAP concerne la ferme à l'angle des rues Ribotières et des Tirailleurs. Elle consiste en la construction de 2 à 3 logements au nord-est de la parcelle.

Cette OAP ne tient pas compte de la situation urbaine de la Ferme et de la qualité des clôtures et des bâtiments :

– L'effet de cour qui se dégage de l'aménagement est à préciser et amplifier en prenant toute la parcelle en compte : une succession de 3 cours peut être imaginée pour structurer l'espace.

– Le hangar au sud du secteur appelle à être intégré dans les bâtiments à réhabiliter pour le transformer en habitation.

– Il y a une disproportion entre les emprises bâties et le nombre de logements prévus. L'implantation du nouveau bâtiment esquissée en jaune sur le plan occupe une surface de 500 à 600 m² environ d'emprise au sol, ce qui permet de construire plus de 3 logements (environ 10 logements de 100 m² sur 2 niveaux). Afin d'optimiser au mieux cette construction il serait judicieux de revoir la densité de logement à la hausse. En effet la taille de logements envisagée semble disproportionnée et pourrait être difficilement commercialisable.

La relation de ce terrain avec celui de l'OAP précédente est à questionner. Le fait d'englober les deux secteurs sous une même OAP à découper en 3 phases paraît judicieux.

(3) Rue de Maintenon

Dimensionnement du projet :

Le bâtiment occupe une emprise au sol de quasiment 800 m² et sa hauteur est de 7 m à l'égout et 10 au faitage environ, ce qui correspond à un bâtiment R+2. Il est projeté d'y créer 4 logements. L'échelle du bâtiment rend difficilement plausible l'affectation de seulement 4 logements, que ce soit en termes de surface habitable que de budget.

Il serait souhaitable d'adapter le nombre de logements à la réalité du bâti.

(4) Rue de la Libération

Les différentes prescriptions de cette OAP nécessitent des compléments et des adaptations :

– Les principes d'accès aux terrains ne participent pas à la qualité urbaine de la zone. L'OAP devrait inscrire une voirie entre la rue de la Libération et la rue de Maintenon, et non un accès en biseau sur la rue de la Libération.

– La division de la parcelle en deux parties A et B sert-elle à définir un phasage ? Si oui, il faudra compléter l'OAP en précisant ce phasage.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr
m[°] 9204

à Chartres, le 31 août 2023

Monsieur le Maire
17 rue de Châteauneuf

28 130 Bouglainval

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Bouglainval (28)

REF. : Numéro

P.J. : 0

Servitudes patrimoniales :

- *Le château, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 09/01/2006*
- *Périmètre délimité des abords (PDA) dudit château de 133 hectares*
- *Les abords de l'entonnoir de l'ancien aqueduc de Pontgouin à Versailles, sur la commune de Maintenon*
- *Les abords de l'entonnoir de l'ancien aqueduc de Pontgouin à Versailles, sur la commune de Berchères-Saint-Germain*

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le PLU de la commune de Bouglainval par courrier du 10 juillet 2023.

Les informations transmises sur les espaces protégés dans les différents documents composant le PLU sont exactes et exhaustives, y compris le tracé du futur périmètre délimité des abords.

Rapport de présentation et projet d'aménagement et de développement durables

L'ensemble des documents atteste que la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de Bouglainval est une priorité pour la commune. L'évocation des éléments patrimoniaux, y compris vernaculaires, dans le *Rapport de présentation* (p. 23 à 28), la prise en compte de la directive paysagère (p. 88 du même document), et tout particulièrement le nombre d'éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme témoignent de cette volonté, ainsi que l'adoption d'un périmètre délimité des abords du château. Le 4^e axe du PADD (« Préserver le cadre de vie », p. 10 et 11) conforte significativement cette orientation.

Nous nous permettrons toutefois d'attirer l'attention de la commune sur certains « espaces en creux » repérés (p. 108 à 113), dont la construction serait susceptible de dégrader le secteur architectural et paysager dans lequel ils se trouvent :

- *Rue de la Libération (800 m²)* : la construction en drapeau, contraire au développement naturel des communes, est fortement déconseillée ;
- *Rue de la Libération (1 900 m²)* : il serait souhaitable que ce terrain, particulièrement exposé puisqu'il est situé à une intersection, demeure un jardin, afin de maintenir une respiration bienvenue en entrée de bourg ; il crée par ailleurs une continuité paysagère avec la mare située en face ;
- *Chemin de Malaguay (900 m²)* : la construction en second rideau est fortement déconseillée ;
- *Rue des Vignes (1 800 m²)* : les constructions sur ce secteur viendraient dégrader le paysage, depuis l'entrée du bourg, en fermant une perspective pittoresque et en compromettant l'unité boisée masquant les habitations actuelles (voir fig. 1) ;



Figure 1 – Il serait souhaitable que l'ouverture centrale soit conservée

Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP 2 et 3 sont pertinentes, et de nature à protéger au mieux le bâti existant. Nous sommes toutefois plus réservés concernant l'OAP 1, qui, d'une part, présente un système viarie en impasse, artificiel et peu propice à l'intégration de la zone 1AU au reste du bourg et, d'autre part, vient fermer un paysage actuellement ouvert en créant un effet de masse à l'entrée nord de la commune (fig. 2). Il est d'ailleurs à noter que cet accès ne bénéficie pas d'une protection visuelle, au même titre que les autres entrées, ce qui est regrettable. Le futur programme immobilier devra donc être particulièrement soigné du point de vue paysager.

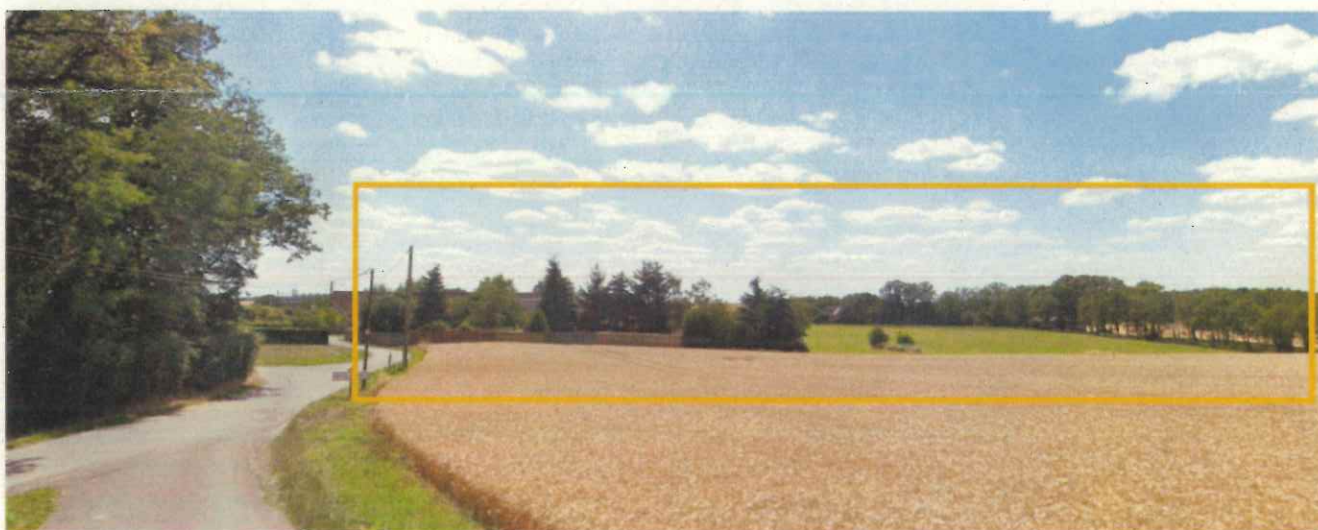


Figure 2 - La vue depuis l'entrée nord sera fortement altérée par la zone 1AU

Le règlement écrit

Le caractère didactique et l'exhaustivité des informations qu'il contient (mention de l'architecte des bâtiments de France, par exemple) constituent les points forts de ce règlement. En outre, les prescriptions, générales comme particulières, sont de nature à garantir la préservation patrimoniale, l'aspect esthétique et la cohérence urbaine de la commune.

➤ Les panneaux photovoltaïques

On aurait cependant attendu une réglementation plus stricte concernant les capteurs solaires. Il convient d'insister sur le fait que la prolifération des panneaux photovoltaïques en toiture fait courir un risque majeur à la qualité esthétique et patrimoniale des communes. Nous ne saurions donc trop vous conseiller d'exiger que les panneaux photovoltaïques soient prioritairement invisibles depuis le domaine public, ou, à défaut, qu'ils soient encastrés dans la couverture (et non pas « en saillie », comme indiqué p. 43 du règlement), que leur implantation se limite à une bande homogène en partie basse de la toiture, au plus près de l'égout, et que leurs menuiseries soient de teinte foncée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées,

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine


Françoise Weets

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

AVIS DE LA COMMISSION

PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE BOUGLAINVAL

- 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 13 avril 2023 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Vu** la saisine faite auprès de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 20 juillet 2023 par M. Philippe BAETEMAN, maire de BOUGLAINVAL;

Considérant l'autosaisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'ensemble du PLU ;

Considérant la création de 4 STECAL (secteurs de taille et de capacités limités) sur 4 terrains non lotis du Domaine du Grand Gland, lotissement des années 1960, classé en zone N du PLU arrêté, afin de permettre la construction d'habitations sur ces 4 terrains ;

Considérant les ajustements demandés en séance relatifs au règlement graphique et au règlement écrit ;

Considérant que la consommation d'espace prévue dans le PLU arrêté n'intègre pas l'intégralité des surfaces ouvertes en consommation d'espace ;

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 5 octobre 2023 :

émet un AVIS FAVORABLE aux STECAL ;

émet un AVIS FAVORABLE au règlement écrit, **sous réserve** :

- de réaffecter les surfaces consommées en extension en zone AU et de comptabiliser les surfaces correspondantes dans la consommation d'espace : impasse des Tarnys, zone à bâtir de l'OAP rue de la Ribautière ; OAP rue de la Libération, extension non construite Ux de Théléville ;
- modifier ou compléter certains zonages :
 - limiter la zone Ux à l'emprise du futur garage Route de Châteauneuf, et mettre la partie occupée par l'habitation en zone A ;

- mettre en zone A la zone UX où se trouve le silo agricole rue de la cloutière : le silo relève de l'activité agricole d'un agriculteur et non pas d'une coopérative ;
 - mettre les fonds de jardins Nj en zone N ;
 - mettre en espaces boisés classés (EBC) certains bosquets qui n'ont pas été identifiés dans le plan de zonage ;
 - protéger les mares privées au titre de l'article L151-23 ;
- chiffrer la notion de « distance restreinte » à respecter entre la construction principale et les annexes en zones N et A ;
- encadrer l'emprise au sol des aires de stationnement (zones A et N) et des équipements sportifs (zone Ne), en imposant une surface maximale afin de limiter la consommation d'espace ;

émet un AVIS FAVORABLE au PLU sous réserve de:

- comptabiliser toutes les surfaces qui représentent de la consommation d'espaces (exemples : impasse des Tarnys, emplacement réservé n°1, OAP N°2 rue de la Ribotière) ;
- détailler l'OAP relative au lotissement de la rue de la Ribotière (phasage, taille des parcelles, accès...) de façon à ce que la mairie conserve la maîtrise du foncier de son territoire. La taille de ce lotissement doit être en cohérence avec un objectif de croissance de la population réaliste.

Chartres, le - 5 OCT. 2023

**Le Président de la CDPENAF,
le secrétaire général de la préfecture**



Yann GÉRARD



**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 Philippe BAETEMAN
Maire de Bouglainval
Mairie de Bouglainval
17, rue du Châteauneuf
28130 BOUGLAINVAL

Chartres, le **19 OCT. 2023**

Objet : Avis sur le projet de révision générale du PLU de Bouglainval.

N/REF. : 2023/165

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis votre projet arrêté de plan local d'urbanisme pour avis au titre de sa compatibilité avec les documents portés par Chartres métropole.

Après examen du dossier, les objectifs en matière de consommation d'espace et de perspectives démographiques sont compatibles avec les orientations du SCOT de Chartres métropole.

Toutefois, j'attire votre attention sur l'ouverture à l'urbanisation des terrains rue des Vignes telle qu'indiquée dans le projet de PLU. Les récents travaux de viabilisation et de mise en conformité de la voirie ne sauraient justifier un classement en zone urbaine (U) de parcelles actuellement classées en naturel (N) dans le PLU en vigueur et exploitées à des fins agricoles. De même, ces terrains ne peuvent être considérés comme un espace en creux malgré les constructions présentes sur la parcelle ZO 204 dont l'occupation s'est faite sans autorisation. De fait, je vous recommande de reconsidérer ce zonage en maintenant une vocation naturelle ou agricole à ces terrains.

Enfin, je vous invite à actualiser les données concernant le Programme local de l'habitat (PLH) de Chartres métropole notamment en ce qui concerne la production de logements sur votre commune sur la période 2021-2027 du programme.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Bouglainval sous réserve de prendre en compte les éléments exposés ci-dessus dans le dossier avant son approbation.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, je vous saurais gré d'annexer le présent courrier au dossier soumis à la consultation du public et de nous transmettre le PLU modifié après son approbation.

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



Par délégation du Président,
Le Directeur général adjoint
Aménagement et développement

Yannick BOLOGNINI

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Monsieur le Maire
Mairie
28 130 Bouglainval

N/Réf : 28LPGL712

Objet : projet arrêté du PLU

Orléans, le 4 septembre 2023

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre demande d'avis sur le projet arrêté du PLU de votre commune et je vous en remercie. Veuillez trouver ci-après quelques remarques :

La forêt y est exclusivement privée et elle est morcelée (139 propriétaires de moins de 10 hectares pour 79 hectares au total) et seules 2 entités sont plus conséquentes.

Les parties de propriétés forestières présentes dans votre commune, dotées de Plan Simple de Gestion ou de Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles, en cours de validité, sont en zone « N » ; nous nous accordons sur ce choix.

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Vous souhaitant bonne réception de cette présente, veuillez recevoir, monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Directeur,



Gaël Legros.

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,...* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...*** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;

* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

- 1. Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
- 2. Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement. Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

- 3. Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

- 4. Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défruitement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (...);*
- *dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.



VOS RÉF. Commune de Bouglainval – Projet
de PLU - PA

NOS RÉF. TER-ART-2023-28052-CAS-
187018-R5H5J1

INTERLOCUTEUR : Romain COLLET

TÉLÉPHONE : 06 59 47 14 14

E-MAIL : rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

DDT Eure-et-Loir
17, Place de la République
BP 40517 Chartres Cedex
28008 CHARTRES

A l'attention de Madame Kirsch
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loire.gouv.fr

OBJET : ART - PLU - BOUGLAINVAL

La Chapelle sur Erdre, le 17/08/2023

Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 02/08/2023 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de **Bouglainval**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
P/o

David PIVOT

Copie : Mairie de Bouglainval accueil@mairie-bouglainval.fr

06 AOUT 2023

Chartres, le 31 Juillet 2023.

12112

Monsieur Philippe BAETEMAN
Maire de Bouglainval
MAIRIE DE BOUGLAINVAL
17, Rue de Châteauneuf
28130 BOUGLAINVAL

Le Président

DOSSIER SUIVI PAR Tony ANDRE
Nos Réf. : TA/IB -57/23

Monsieur le Maire,

Par votre courrier en date du 10 juillet, reçu le 18 juillet dernier, vous soumettez à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire - Eure-et-Loir, le projet arrêté de la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

J'ai le plaisir de vous informer que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire - Eure-et-Loir n'a pas de remarques particulières et émet un avis favorable au projet présenté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Julien CHERON



11 AOUT 2023

12 123



CCI EURE-ET-LOIR

Le Président

MAIRIE DE BOUGLAINVAL
MONSIEUR PHILIPPE BAETEMAN
LE MAIRE
17 RUE DE CHATEAUNEUF
28130 BOUGLAINVAL

Réf : BR/FHR/FMA/ACR
DED - 046/2023

Dossier suivi par :
Adrien CROIZIER
Tél : 02 37 84 28 50
Adrien.croizier@cci28.fr

Chartres, le 07 août 2023

Elu référent :
Daniel GERMAIN

Objet : Avis sur le projet de révision n°1 du PLU de Bouglainval.

Monsieur le Président,

Vous nous notifiez pour avis le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme de Bouglainval, ce dont nous vous remercions.

Après un examen attentif de ce dossier par l'élu référent, nous avons l'honneur de vous informer que la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable.

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

Bruno ROCQUAIN