

Annexe 21



**CHARTRES
MÉTROPOLE**

Direction Générale Adjointe
Patrimoine, Espace Public et Architecture
Direction du Patrimoine Naturel
Affaire suivie par : Benoît LAMBERT
Tél. : 02 37 91 27 51
Mel. : benoit.lambert@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A

Monsieur le Maire
Mairie de Bouglainval
17, rue de Châteauneuf
28130 BOUGLAINVAL

Chartres, le 07 FÉV. 2024

Objet : Révision du PLU de Bouglainval

Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur pour la proposition d'un emplacement réservé

N/Réf : BL/CD/015/2024

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et de l'enquête publique qui s'y rattache, les services de Chartres métropole ont étudié la possibilité d'inscrire un emplacement réservé permettant de répondre aux intentions de valorisation des vestiges du canal Louis XIV.

Vous trouverez ci-joint la note explicative présentant la localisation de cet emplacement et les justifications vis-à-vis des objectifs que portent l'Agglomération et la Commune dans ce projet de territoire et de mise en valeur d'un patrimoine historique et naturel.

L'emplacement réservé proposé concernent les parcelles OC21, OC22 et OC23. Il pourra être connecté au réseau de chemins ruraux existants, s'inscrivant dans un schéma plus global de liaison douce le long des vestiges du canal.

Une copie de ce courrier et de cette note sont adressées au commissaire enquêteur pour leur bonne prise en compte dans l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Président et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Stéphanie DELAPIERRE

Annexe 22

----- Forwarded message -----

De : <arlette.chapoton@wanadoo.fr>

Date: lun. 15 janv. 2024 à 13:33

Subject: TR: PLU 1 / 12 rue des Tirailleurs

To: <revisionplu.bouglainval@gmail.com>

Cc: Kinou <catherine.bonnaiffoux@netcourrier.com>, Denis Chapoton <dchapoton@yahoo.fr>, CHAPOTON Jean-luc <chapoton.jean-luc@neuf.fr>

Bonjour,

Concernant le futur PLU, je fais quelques remarques (en 2 e-mails vu le poids des fichiers d'illustration du message ci-dessous) :

1°) Tout d'abord notre maison étant située tout au long de la bordure gauche du futur lotissement = cf. PJ PLU implantation de notre maison entourée de rouge :

La vue sur le château (qui doit être réciproque) d'une part et l'ensoleillement qui est également un droit reconnu (cf. PJ) d'autre part se doivent d'être préservés

dans le choix d'implantation des maisons à venir

2°) Le terrain étant boisé d'arbres plus que cinquantenaires, dont photos de vue depuis la maison également en PJ (et dans le courriel suivant) : il ne doit surtout pas devenir un terrain d'activité pour les futurs résidents :

Il faut le préserver des risques d'accident, tant pour les enfants que pour les animaux de compagnie :

A. en cas de chutes de branches mortes

B. et d'invasion de chenilles processionnaires, comme cela s'est produit à plusieurs reprises ces dernières années, dont les allergies épidermiques sont extrêmement difficiles à supporter et

impliquent un suivi médical immédiat (d'expériences vécues) et dont l'ingestion peut être tragique pour les animaux dont la responsabilité incombera au promoteur pour la séparation

efficace de la future bordure

3°) Les travaux de terrassement à venir risquent de provoquer des fissures dans le soubassement des maisons aux alentours, dont la nôtre, quelles dispositions préalables seront prises et qu'elle assurance les couvrira ?

4°) Question nuisances sonores : les haies arborées seront-elles efficaces ?

Je vous remercie de prendre en compte ces préoccupations légitimes

Salutations d'usage

Arlette ~~Chapoton~~

Annexe 23-1

Mr Mme Degrees
6 Rue des vignes 28130 Bouglainval
contacter.jp@gmail.com

Le 09.02.2024

Objet: Questions nouveau PLU Bouglainval enquête publique
Destinataire: Mr le commissaire enquêteur

Monsieur,

nous avons pour projet, afin de protéger nos 2 voitures dont une électrique, la construction d'un 'carport' 'couvert.
Nous sommes un peu perdus dans les documents du PLU pour savoir ce qui sera autorisé ou non de faire en Zone Ub n°203 ?

On nous propose 2 types de constructions: (2 voitures de face L6m x P6m x H2.40m)

- 1- en métal alu de la couleur de nos volets RAL3004, toit faible pente panneau polycarbonate, accolé à notre maison (voir image simulée 1)
- 2- en métal alu de la couleur de nos volets RAL3004, toit arrondi polycarbonate, accolé à notre maison (voir image 2)
- 3- en poutres bois, toit 2 pentes recouvert rouleau bitume/plaque acier tules/shingle, accolé à notre maison (voir image simulée 3) (notre préférence)
- 4- en poutres bois, toit 1 pente recouvert rouleau bitume/plaque acier tules/shingle, accolé à notre maison (voir image 4)

Pouvez vous nous dire ce qui sera autorisé ou non sur les modèles ci-dessus
Distance de la maison, matériaux, couleurs, procédure

En vous en remerciant
Mr Mme Degrees



1



2



3



4



Annexe 23-2

M^r Mme Desgrées
6 Rue des vignes 28130 Bouglainval
contacter.pj@gmail.com

Le 09 02 2024

Objet: Questions 2, nouveau PLU Bouglainval enquête publique
Destinataire : M le commissaire enquêteur

Monsieur,

Nous avons constaté sur le dernier plan enquête PLU publié, que sur propositions de la DDT, COPENAF et Chartres Métropole certainement en accord avec le ZAN, vous avez revu d'une manière raisonnable l'implantation de nouvelles constructions en zone agricole A et en particulier la transformation des parcelles z0115/118.

En effet nous espérons qu'après cette enquête vous ne reviendrez pas sur cette décision, malgré les pressions foncières que subissent les Mayens à des but lucratifs au détriment de nombreux habitants qui aiment leur petit village de campagne.



Nous vous rappelons que pratiquement dans le même secteur 1AU vous transformez déjà plusieurs hectares de terres agricoles avec une prévision de 30 logements (voir p115 : Rapport de présentation) quand le projet 'Estimation du besoin' (p107 en c) fait par 'en perspective' en proposait que 22 soit 8 maisons de plus, sans compter les terrains actuellement disponibles à la construction.
Il ne semble donc pas urgent de transformer ces parcelles supplémentaires.

Il est connu que beaucoup de municipalités succombent aux sirènes du lotissement pour trouver quelques élèves pour remplir leur école un cercle vicieux qui ne finit jamais car les enfants grandissent et partent la classe se vide et on refait un autre lotissement dénaturant peu à peu un village en le transformant en banlieue parisienne. Bouglainval en est déjà à son troisième lotissement, bientôt quatre !

Par ailleurs, comme l'indique le rapport Avis RPI en page 3 ...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...



Figure 1 - Aerial photographique par l'ouverture d'une vue sur campagne

Non seulement c'est un fait mais aussi une zone prisée par la faune sauvage. Une vraie réserve ! En particulier pour les abeilles, un apiculteur vient chaque année poser et récupérer une ruche car il dit que c'est un couloir d'essaimage. Mais aussi comme le montre les images jointes un milieu plein de vie, divers oiseaux, lapins, renards, chevreuils et biches...

N'étant pas particulièrement écologiste il m'en reste pas moins de construire dans cette zone effraiera oiseaux et gibier de cette colline et vallée du Laris perturbant l'écosystème.



Nous sommes là depuis bien longtemps et il est aussi à noter que cette parcelle a toujours été cultivée - que ce soit en céréales ou en fourrage si demandé par nos éleveurs actuellement. (voir images jointes)



Il faut aussi penser que rajouter des habitants rue des vignes augmentera le passage des voitures déjà régulier sur un embasé léger qui soufre déjà. Il est aussi à tenir compte, si implantation de nouvelles maisons, des vis à vis face aux fenêtres et piscine des risques de conflits potentiels de voisinage.

Nous espérons donc que vous garderez votre dernière proposition, celle du plan actuel (voir doc jointe) qui finalement respecte tous ces points.

En vous en remerciant
M^r Mme Desgrées



Annexe 24-1

----- Forwarded message -----

De : Xavier MARTIN <xavier.martin2@wansdoo.fr>

Date: ven. 9 févr. 2024 à 17:53

Subject: Questionnement concernant la révision du PLU de Bouglainval.

To: <revisionplu.bouglainval@gmail.com>

M le Commissaire enquêteur,

Nous (un ensemble de copropriétaires, je parle en tant qu'ancien président du SDC, président jusqu'à Mai 2023 pdt 5ans et tjrs membre du bureau) avons plusieurs questionnement et inquiétudes concernant les évolutions du PLU:

Concernant le domaine du grand gland.

Nous voudrions attirer votre attention sur le fait que le domaine dans son ensemble est une propriété privée de 100 copropriétaires qui représente environ 30 % de la population de Bouglainval, aussi il apparaît singulier que des décisions soient prises unilatéralement à l'endroit de cet copropriété sans qu'aucun débat ou discussion, n'ai été entamé par les responsable du projet avant la présentation officiel du PLU.

Le contenu intégrale et détaillé du PLU demeurant secret, et donc flou avant la présentation officiel début janvier 2024.

Hors d'une manière générale, sur le nouveau PLU, sur la proposition du PLU, la mairie s'octroie des droit de servitude sur la propriété privée du domaine du grand gland à plusieurs reprise.

• 3a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sur le titre même, Nous ne voyons pas où le terme de développement durable intervient !

- Nous citons : « Page 11 : Il est donc attendu la mise en place de systèmes visant à renforcer la sécurité au droit des routes départementales : - RD26.1 (village entrées Est et Ouest et domaine du Grand Gland) »

De plus

- page 16 il est indiqué sur le plan qu'il y aurait une sécurisation des entrées de hameaux et village à l'entrée du domaine, hors le domaine n'est pas un hameau.

Annexe 24-2

Au delà du fait que le domaine soit une propriété privée donc non un hameau et non un village au sens de la définition technique de chacun, la sortie du domaine ne revêt aucun caractère accidentogène.

Pour le démontrer au cours des plus de 60 ans d'existence du domaine, il n'y a eu que de rares accidents. Et aucun durant les 10 dernières années.

• Nous citons : « Page 12 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables porte sur la prochaine décennie sur une superficie globale d'environ 6.1 hectares, dont 3.1 hectares d'espaces libre au sein de la zone urbaine. 3 hectares d'espaces agricoles sont ainsi dédiés à l'extension urbaine du village.

Le déclassement de 38 hectares de terrains *jusqu'alors inscrits en zone urbaine* (Théleville, Domaine du Grand Gland, Bois des Corbières) *ou en zone à urbaniser* (dans le centre village, à Théleville, Domaine du Grand Gland, Bois des Corbières) *au profit de la zone naturelle (N) ou agricole (A).*

Pour recadrer la situation, l'ensemble des 101 lots de copropriétaires ou achetés une propriété *en zone urbaine ou zone à urbaniser*, ce qui constitue pour l'ensemble des copropriétaires la réalisation du projet d'une vie.

La valeur marchande d'une zone urbaine est supérieure à celle d'une zone naturelle. Puisque la zone naturelle n'a pas pour vocation à être urbaniser

Extrait d'information concernant la constructibilité en zone Agricoles-naturelles-et-forestière :

Références: <https://www.ecologie.gouv.fr/constructibilite-en-zones-agricoles-naturelles-et-forestieres> : « La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. Dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation qu'elle soit agricole ou forestière. »

Il est stipulé directement dans le projet de PADD du PLU, qu'il s'agit d'un déclassement.

La mairie s'engage-t-elle a indemniser l'intégralité des propriétaires concernés (38ha) qui ont tous acheté leur propriété, projet

Annexe 24-3

d'une vie, dans une zone urbaine sur la base de la différence de prix entre une zone naturelle et une zone urbaine ?

- **4.2 Liste des emplacements réservés** Entre les parcelles cadastrées n°1246 et n°1247, la mairie se réserve une surface de 48m² pour créer un accès « ~~pedestre~~ » (à confirmer) ouvrant sur un champ.

Cette décision semble surprenante car aucun avis/vote n'a été demandé au SDC et d'une manière générale aux copropriétaires du domaine. La sécurité et la tranquillité du domaine s'en trouveront compromises. Nos enfants doivent être protégés.

Nous ne souhaitons pas servir de lieux de promenade, ou d'attraction pour le reste du village, nous désirons conserver la jouissance paisible de notre lieu de résidence.

Créer un deuxième accès, favorisera les visites inopinées, les repérages divers de délinquances, en toute tranquillité puisque à l'abri des regards, offrira aux voleurs la possibilité de s'échapper. Jusqu'à présent la configuration du domaine, nous a préservé de beaucoup de forme de délinquance. Même si dans un passé récent, nous avons pourtant été confronté à des dealers et des ~~consommateurs~~ de drogues (présences de seringues usagées dans les terrains communs). La circulation bucolique prometteuse d'une voix douce peu s'avérer très vite devenir un problème majeur de sécurité, qui alors portera la responsabilité des exactions commises ?

D'autre part, dans l'hypothèse de l'acceptation du PLU, nous avons noté quelques incohérences et bévue.

Ainsi :

Dans **4.1 Règlement** :

page 98 :

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales Se référer aux dispositions communes : **EMPRISE AU SOL**

Dispositions particulières Pour les annexes et les extensions nouvelles relevant de la sous-destination : **Logement, l'emprise au sol maximale et**

Annexe 24-4

cumulée des constructions est fixée à 40m². Cette emprise cumulée peut concerner un ou plusieurs projets, mais n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générale. Zone N Révision PLU de Bouglainval.

Indépendamment des règles relatives aux annexes et extensions nouvelles, les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une emprise en eau de 60m².

Des extensions et annexes nouvelles de 40m² sont ~~autorisés~~, les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une emprise en eau de 60m².

Si l'objectif d'une zone N est de sauvegarder et préserver la bio diversité, et la nature d'une manière générale, il apparaît curieux des équipements aussi peu naturel que des piscine soit autorisés, et ceux de manière plus importantes qu'une extension d'habitation. (60m² contre 40m²) ???

De plus ;

page 99 :

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales Se référer aux dispositions communes :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Quand on clic sur le lien HAUTEUR des CONSTRUCTIONS, ce liens nous renvoi à la page 41 du dossier 4.1 ~~Règlement~~.

Nous y trouvons la référence suivante :

2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Annexe 24-5

De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Aucune hauteur n'est mentionné dans l'article 2.6 Hauteur des constructions.

Ce qui constitue une *erreur importante* car tout le règlement fait références à cet article 2.6. p 41 du document 4.1 règlement.

Dans 4.3 Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme :

Dans l'hypothèse d'un déclassement en zone N, Quels sont les moyens mis à disposition, par la mairie ou par la ~~comcom~~, dans le cadre de l'application de l'article 151.23 du code de l'urbanisme ? C'est à ~~dire~~ quels sont les moyens mis à disposition pour assurer les continuités écologiques (financiers et humains) et la conservation des éléments paysagés (cf 5.3 plan de zonage : les hameaux 1/2 000) ;

Comment cela se formalise la mise en place de la continuité écologique ? et qu'est-ce que cela engendre, quels sont les conséquences liés à l'activité humaine pour la population habitant ces zones de continuités écologiques ?

Page 42 on lit :

3.3. LE DOMAINE DU GRAND GLAND

Annexe 24-6

Prescriptions : Préservation et valorisation des arbres existants. La suppression partielle des éléments boisés (exposition au risque, état sanitaire...) doit être compensée par des plantations de qualités équivalentes.

Des plantations de qualités équivalentes, l'ensemble des qualificatifs de qualités et équivalentes ne sont pas définis. Comment sont définis ces qualificatifs (espèces ou variétés de qualités et équivalentes) du point de vue de la législation ?

Quels sont les outils administratifs et institutionnels à la disposition dont M le Maire dispose pour faire respecter cet nouvelle réglementation associé au zones N : « La suppression partielle des éléments boisés (exposition au risque, état sanitaire...) doit être compensée par des plantations de qualités équivalentes. »

Concernant le projet d'extension urbaine du village.

Au sein de la zone urbaine. 3 hectares d'espaces agricoles sont ainsi dédiés à l'extension urbaine du village. Et 38 hectares de terrains jusqu'alors inscrits en zone urbaine (Théleville, Domaine du Grand Gland, Bois des Corbières) ou en zone à urbaniser (dans le centre village, à Théleville, Domaine du Grand Gland, Bois des Corbières) au profit de la zone naturelle (N) ou agricole (A).

Non sans audace, il s'agit d'une injustice flagrante, 38 hectares de terrains en zone urbaine justifie la transformation de 3 hectares de terre agricole. Ceci allant à l'encontre de la politique national actuel.

Donc pour le « bien commun », l'ensemble des propriétaires des 38 hectares concernés par le déclassement de zone urbaine en zone N, favorisera un seul propriétaire qui verra ces terres agricoles transformés en terrain à batir, engendrant au passage une plus valu inespéré et quasi miraculeuse et surtout très cyblée.

Dans ce projet de nouveau lotissement, sur 3ha, n'a pas était pris en compte le fait que les logements neufs proposés seront conçus au norme RT2020, proposé au prix du marché.

Annexe 24-7

Cet afflux de nouvelle habitation aux normes ne manquera pas d'impacter le reste de la communauté de Bouglainval, ce qui crée encore une fois une situation déloyal.

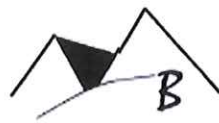
La venue de 30 familles supplémentaires auront quel impact sur les dépenses résiduels du fonctionnement de la mairie ? Le personnel déjà en place sera-t-il suffisant ? Combien coûteront les dépenses inhérente à cet nouvelle infrastructure, dépense de traitement des eaux, dépenses de voiries, et entretien de celle-ci, dépenses de la mise en place de l'aduction d'eau, la fourniture d'eau sera t-elle suffisante pour accueillir 30 familles supplémentaires, concidèrent les évolutions climatique plus qu'incertaine ? Est-ce que la gestion de la mobilité, de 30 familles supplémentaire a été considéré ? Qu'aviendra-t-il du caractère champêtre du village ? Est-ce que les habitants ont été consulté sur un tel projet ?

En vous remerciant par avance, de toute l'attention que vous avez bien voulu porté au contenu de ce message,

Cordialement,

Xavier MARTIN.

Annexe 25-1



DEPARTEMENT
D'EURE ET LOIR
ARRONDISSEMENT
DE CHARTRES
CANTON DE
D'ÉPERNON

MAIRIE DE BOUGLAINVAL

28130 BOUGLAINVAL
accueil@mairie-bouglainval.fr
www.mairie-bouglainval.fr

☎ · 02.37.22.88.08

Bouglainval, le 16 février 2024

M. CHAGOT

Objet : Enquête publique révision du PLU de Bouglainval – Réponses aux observations des habitants

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les réponses aux différentes interrogations des habitants suite à l'enquête publique.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Recevez, Monsieur le commissaire enquêteur, mes plus cordiales salutations.

Le Maire,

Philippe BAETEMAN



Annexe 25-2

Mairie de Bouglainval

Page : 2/10

Obs. N°1-1 Monsieur Alain FAHRASMANE – 4, rue des vignes – Bouglainval-
Demande à ce que les accès des voitures de la future OAP de la rue de la Ribotière ne puissent pas se faire par la rue des vignes.

Réponse Maire L'OAP Zone IAU (doc 3b page 5) : Rue de la Ribotière précise un accès unique pour les voitures au niveau du carrefour (rue de la Ribotière / rue de Valpinçon). Il n'existera qu'une liaison douce en direction du village pour permettre aux piétons, vélos, poussettes de rejoindre le centre (école, mairie) à partir du sud Est de la zone. Des aménagements seront réalisés pour ne pas permettre le passage de véhicules motorisés sur cette liaison.

Obs. N°1-2 Demande à ce qu'il n'y ait pas possibilité de stationnement rue des vignes

- **Réponse Maire** L'aménagement ne sera pas directement accessible par la rue des Vignes. Il n'y a donc pas de raison que les futurs résidents de la zone à urbaniser viennent stationner dans la rue des Vignes. Il est prévu des emplacements de stationnement :
- sur les parcelles des habitants de la zone à aménager couverte par l'OAP (2 places obligatoires sur chaque parcelle)
- sur les futurs espaces publics de ce secteur à aménager (places visiteurs)

Obs. N°1-3 Demande qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions en limite de propriété mais au contraire avec un recul suffisant par rapport aux constructions existantes de la rue des tirailleurs

Réponse Maire Les riverains seront invités à donner leur avis sur le permis d'aménager du lotisseur lors de l'aménagement de la zone. A ce titre il pourra être demandé au lotisseur de mettre en œuvre dans son autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) des polygones d'implantations des constructions pour éviter toute forme de covisibilité entre les futures constructions et les habitations existantes.

Obs. N°1-4 Demande que la hauteur des constructions ne génère pas de gêne vis-à-vis des habitations existantes

Réponse Maire Les riverains seront invités à donner leur avis sur le permis d'aménager du lotisseur lors de l'aménagement de la zone. A ce titre il pourra être demandé au lotisseur de mettre en œuvre dans son autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) des polygones d'implantations des constructions pour éviter toute forme de covisibilité entre les futures constructions et les habitations existantes.

Obs. N°1-5 Rappelle qu'un accès à l'OAP par la rue des vignes pourrait inciter les automobiles à emprunter prioritairement de petites routes pour rejoindre la D.26-1 et être à l'origine d'un flux de véhicules trop important pour ce type de voies.

Réponse Maire L'OAP précise un accès unique pour les voitures au niveau du carrefour (rue de la Ribotière / rue de Valpinçon). Il n'existera qu'une liaison douce en direction du village pour permettre aux piétons, vélos, poussette de rejoindre le centre à partir du sud Est de la zone. Des aménagements seront réalisés pour ne pas permettre le passage de véhicule motorisé sur cette liaison.

Obs. N°1-6 Demande d'aménagement paysager rue des tirailleurs

Réponse Maire L'OAP prévoit déjà la plantation d'interfaces végétalisés en limite de l'opération et les riverains seront invités à donner leur avis sur le permis d'aménager du lotisseur lors de l'aménagement de la zone.

Annexe 25-3

Mairie de Bouglainval

Page : 3/10

Obs. N°2	Madame LANGLOIS née PINSON - 29, Grande rue - 28130 Soulaire - Demande si les parcelles 502 et 503, dont elle est propriétaire, seront constructibles dans le projet de révision du PLU.
Réponse Maire	Dans la version actuelle du PLU, la parcelle 502 est en zone Uaa et la parcelle 503 en zone 1AUa. Au regard des dispositions du Schéma de Cohérence Territorial de Chartres Métropole, les hameaux, comme Théléville, ne peuvent plus prétendre à s'étendre par le biais d'extensions urbaines (zone 1AUa). Par ailleurs, choix a été fait, d'orienter le développement de la commune sur le village. De fait le hameau de Théléville est dorénavant inscrit en zone agricole (A), et par la même la parcelle 503, ce qui laisse la possibilité au logements existant de réaliser uniquement certaines constructions (annexes, extensions) suivant certaines modalités, dans le respect de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être autorisées, en zone A : Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »
Obs. N°3	Monsieur Jean-Luc PARIENTÉ - 63, Boulevard Voltaire - 75011 Paris Demande des informations sur la parcelle cadastrée section A numéro 829. Il souhaite savoir : La surface précise de la zone constructible ; Le contexte juridique afférent à la création d'un passage sur cette parcelle ainsi que les obligations mutuelles des propriétaires de la zone A et de la zone B.
Réponse Maire	Sur la parcelle A829, environ 1450 m ² ont été intégrés dans la zone Ua. Le nombre de logements pouvant être construits sera au maximum de 2 et l'ensemble des constructions (habitation, annexes) devra être implanté dans le polygone d'implantation, d'une surface d'emprise au sol de 240m ² . Bien que l'emprise au sol maximale dans la zone Ua soit réglementée à 50% de l'unité foncière, l'OAP se veut plus restrictive notamment au regard de la situation en entrée de village des terrains visés par l'OAP. Il est attendu une certaine compacité, en cas de constructions sur cette unité foncière. Concernant l'accessibilité au secteur B, nous entendons la remarque de M. Pariente, nous allons donc étendre l'intégralité de sa parcelle en Ua, sans changer toutefois la surface du polygone d'implantation d'une surface de 240 m ² et mettre la voie d'accès à la parcelle B, le long de sa parcelle en l'incluant dans la zone Ua.
Obs. N°4-1	Monsieur Joël SANNIER - Bois Corbière - 28130 Bouglainval-Conteste, pour les parcelles IIII et III2, dont il est propriétaire, le passage de zone 2AU en zone N.
Réponse Maire	les parcelles étaient identifiées en zone 2AU dans le précédent PLU de 2007. <i>« Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future après urbanisation de la zone 1AU. Elle comprend le secteur 2AU des Vaux et le secteur 2AUb du Bois Corbière. Conditions d'ouverture des zones 2AU La réalisation d'opérations de construction y est subordonnée à modification du P.L.U sur proposition d'aménagement d'ensemble des zones compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (objectif de développement démographique et de construction) et intégrant les prescriptions particulières. »</i> Les zone 1AU prévues dans le PLU de 2007 (Les Vaux, Théléville et place

Annexe 25-4

Mairie de Bouglainval

Page : 4/10

d'Arbout) n'ont pas toutes été réalisées, la zone 2AU n'a donc pas été ouverte et a perdu son « statut » 9 ans après le PLU de 2007. De fait, ces terrains ont perdu leur possibilité de constructions depuis 2016. Le SCOT actuel ne permet pas les aménagements en dehors des bourg centres.

Obs. N°4-2 Demande une modification de la zone constructible, aux abords de la construction principale, qui est définie dans le projet de PLU car elle exerce une emprise sur des équipements enfouis (citerne à fioul, puisard et bac des eaux usées et citerne de récupération des eaux de pluies). Il souhaite qu'elle soit décalée en direction de l'Est.

Réponse Maire Sa demande va être prise en considération
Il est fait état d'éléments techniques existants (cuve récupération EP, cuve fioul, bâtiment chaufferie, fosse septique) qui ne sont pas incompatibles avec le classement en zone naturelle (N) puisque suivant l'article R151.25 de ce même code : « Peuvent être autorisées en zone N :

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Cependant il est peut être entretenu le déclassement des abords de construction existante (chalet) assujetties à l'identification au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme

Obs. N°4-3 Demande que le local qui est identifié, dans l'acte de vente daté du 30 juin 1982, comme étant un garage mais qui depuis cette date a été aménagé en chambre double avec bureau, alimenté en eau et en électricité et équipé d'un chauffage, puisse être classé en habitation.

Réponse Maire Nous invitons M. Sannier à régulariser sa situation en faisant une demande de changement de destination du garage (dans le cadre d'un permis de construire). La validation de ce document d'urbanisme sera enregistrée au cadastre qui changera l'affectation du garage. Cependant, la chambre, même aménagée, sera considéré comme une annexe d'habitation (et pas une habitation stricto sensu).

Obs. N°5 Chartres Métropole -Place des Halles - 28000 Chartres- Dans le cadre de du projet de mise en valeur, de la protection et de l'accessibilité des vestiges du canal Louis XIV qui s'inscrit dans le schéma directeur du plan vert pour la protection des trames vertes et bleues ainsi que dans les intentions d'aménagement de liaisons douces de la Communauté d'agglomération, Chartres Métropole demande que les parcelles cadastrales OC21, OC22 et OC23 fassent l'objet d'un emplacement réservé dans l'intention de créer une liaison douce à la découverte de l'aqueduc et de préserver la trame verte et bleue. Cela permettra également de rendre visible le Trou Dolent et de le préserver

Réponse Maire Les parcelles concernées seront ajoutées aux emplacements réservés.

Obs. N°6-1 Mme Arlette CHAPOTON - 12, rue des tirailleurs - 28130 Bouglainval- Demande que la vue sur le château et l'ensoleillement de sa propriété soient préservés et que cela soit pris en compte dans le projet d'OAP de la rue de la Ribotière

Réponse Maire Les riverains seront invités à donner leur avis sur le permis d'aménager du lotisseur lors de l'aménagement de la zone.

Obs. N°6-2 Attire l'attention sur le fait que son terrain est boisé d'arbres plus que cinquantenaires et qu'il ne devra pas devenir un terrain de jeu pour les futurs résidents notamment au regard des risques d'accident dus à des

Annexe 25-5

*Mairie de Bouglainval**Page : 5/10*

	chutes de branches mortes ou à la présence de chenilles processionnaires. Mme CHAPOTON précise que la responsabilité de la séparation efficace de la future bordure « <i>incombera au promoteur</i> ». L'OAAP prévoit déjà la plantation d'interfaces végétalisés en limite de l'opération et les riverains seront invités à donner leur avis sur le permis d'aménager du lotisseur lors de l'aménagement de la zone. De surcroit, aucun accès depuis les lots à bâtir de la zone IAU ne sont possibles vers le terrain de Mme CHAPOTON.
Réponse Maire	
Obs. N°6-3	Demande, si du fait des travaux de terrassement qui seront réalisés dans le cadre de la réalisation de l'OAAP de la rue de la Ribotière et si des désordres apparaissent dans les constructions voisines existantes, si des dispositions préalables seront prises et qu'elle assurance indemniserà les victimes.
Réponse Maire	Si des désordres, consécutifs à la réalisation des travaux de terrassement, sont constatés, c'est l'assurance des maîtrises d'œuvres qui couvrira.
Obs. N°6-4	Demande si les haies arborées assureront une protection contre les nuisances sonores.
Réponse Maire	L'OAAP prévoit déjà la plantation d'interfaces végétalisés en limite de l'opération et les riverains pourront interpeller le promoteur sur cette question lors de l'élaboration du permis d'aménager. Pour information, l'architecte des bâtiments de France donnera également un avis sur le projet d'aménagement.
Obs. N°7-1	Monsieur et Madame DESGREES - 6, rue des vignes - 28130 Bouglainval Demandent s'ils peuvent implanter un « carport » sur leur parcelle et quelles sont les règles d'urbanisme applicables.
Réponse Maire	LE PLU autorise la construction des carports. Le règlement du PLU ne leur impose des caractéristiques spécifiques, mais l'emprise allouée au futur carport rentre dans la règle d'emprise maximale autorisée dans la zone. De plus en fonction de cette même emprise au sol, l'autorisation d'urbanisme diffère (< à 5m ² : pas d'autorisation requise, entre 5 et 20m ² déclaration préalable, au-delà de 20m ² permis de construire). Enfin, étant donné que la maison est dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra être sollicité et suivi.
Obs. N°7-2	Approuvent le classement en zone N des parcelles cadastrales ZO 118 et ZO 119.
Réponse Maire	Ces parcelles ont été déclassées au profit de la zone agricole (A) conformément à l'avis formulé par les Personnes Publiques Associées.
Obs. N°7-3	Indiquent qu'ils considèrent que la création de l'OAAP de la rue de la Ribotière dégradera la perspective paysagère et l'entrée du bourg.
Réponse Maire	L'OAAP prévoit déjà un volet « aménagement » et plantation d'interfaces végétalisés en limite de l'opération et les riverains seront invités à donner leur avis sur le permis d'aménager du lotisseur lors de l'aménagement de la zone.
Obs. N°7-4	Expriment leur réserve en raison des nuisances environnementales à l'encontre de la faune sauvage et de la flore, qui seront induites par la réalisation de l'OAAP de la rue de la Ribotière
Réponse Maire	La Mairie a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Centre Val de Loire dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas de la nécessité d'une évaluation environnementale sur la révision du

Annexe 25-6

Mairie de Bouglainval

Page : 6/10

PLU. La MRAe en date du 16/12/2022 (décision n° 2022-3881) a confirmé que la révision du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

De plus, dans le cadre du dépôt du permis d'aménager par le lotisseur, une nouvelle demande d'examen au cas par cas au titre du projet, sera réalisée auprès de l'autorité environnementale (DREAL MRAe) pour savoir si ce même projet est soumis à étude d'impacts.

Obs. N°7-5 Considèrent que la création de l'OAP de la rue de la Ribotière générera un accroissement du flux de véhicules dans leur rue malgré un revêtement « qui souffre déjà ».

Réponse Maire L'OAP prévoit un aménagement sécuritaire au niveau du carrefour en entrée/sortie. Les nouveaux flux de voitures devraient se répartir entre les rues de la Ribotière et Valpinçon (toutes deux routes départementales).

Obs. N°7-6 Demandent que soit pris en compte les risques de conflits potentiels de voisinage qui pourraient apparaître en raison de l'implantation des constructions (« vis-à-vis de fenêtres, piscines ») dans l'OAP de la rue de la Ribotière.

Réponse Maire Les riverains seront invités à donner leur avis sur le permis d'aménager du lotisseur lors de l'aménagement de la zone.
À ce titre il pourra être demandé au lotisseur de mettre en œuvre dans son autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) des polygones d'implantations des constructions pour éviter toute forme de covisibilité entre les futures constructions et les habitations existantes.

Obs. N°8-1 Monsieur Xavier MARTIN - Domaine du Grand Gland - 28130 Bouglainval- Monsieur Xavier MARTIN indique qu'il représente « un ensemble de copropriétaires » et qu'il « parle en tant qu'ancien président du SDC, président jusqu'à Mai 2023 pdt cinq ans et toujours membre du bureau ». Le courrier porte uniquement sa signature. Indique en préambule que les copropriétaires du Domaine du Grand Gland n'ont pas été associés à l'élaboration du PLU et que des décisions sont « prises unilatéralement à l'endroit de cette copropriété »

Réponse Maire Le Maire a rencontré les membres du bureau du syndic, élus par l'assemblée générale du 13/05/2023, le 15/02 à l'occasion d'une de leur réunion. Ils ont confirmé que M. Martin n'a pas été mandaté par le bureau et qu'il parle en son nom propre. M. Martin, lui-même, a confirmé s'exprimer pour lui-même.

Concernant l'élaboration du PLU, de façon spécifique, le Maire a informé les habitants du domaine lors d'assemblées générales annuelles du niveau d'avancement de la révision du PLU. Les habitants du domaine sont sensibles à un bien dans un espace forestier.

Obs. N°8-2 3a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables Indique que les questions de sécurité ne sont pas du ressort du PADD, et qu'il ne comprend pas pourquoi elles sont abordées dans ce document et notamment l'accès au domaine.

Il rappelle qu'il ne s'agit ni d'un village, ni d'un hameau mais d'une propriété privée. Il précise que « ...au cours des plus de 60 ans d'existence du domaine, il n'y a eu que de rares accidents. Et aucun durant les 10 dernières années. »

Réponse Maire Pour rappel, le PADD s'inscrit dans le respect de l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) »

Annexe 25-7

Mairie de BouglainvalPage : 7/10**4° La sécurité et la salubrité publiques ; (...)**

Les statistiques annoncées sur l'accidentologie devant le domaine ne sont que très approximatives. En effet, si on ne déplore pas de morts récents (à noter qu'il y a eu un accident mortel dans les années 90 au niveau du virage juste avant d'arriver au domaine), il est quand même régulier que chaque année, des voitures (roulant trop vite) finissent dans les champs ou dans la clôture et poteau EDF juste avant le domaine. Des mesures de vitesse ont été réalisées en 2023 par le département qui a constaté un flux quotidien supérieur à 2000 véhicules et que la grande majorité était en dépassement de la vitesse maximale. Le bureau du syndic du 15/02 a bien confirmé l'importance de la sécurisation de l'entrée du domaine et souhaite être associé à la réflexion.

Obs. N°8-3	<u>3a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> Demande si la collectivité est prête à indemniser l'intégralité des propriétaires dont les parcelles ont été déclassées de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle sur la base de la différence de prix entre une zone naturelle et une zone urbaine.
Réponse Maire	S'il est avéré qu'un terrain « nu » en zone urbaine à un prix nettement supérieur à un terrain « nu » en zone naturelle, ce n'est pas le cas pour un terrain déjà construit. En effet, certains acheteurs seront intéressés pour faire l'acquisition d'une maison dans un grand espace boisé protégé (chose qu'ils ne pourront plus trouver dans les nouvelles zones aménagées).
Obs. N°8-4	<u>4.2 Liste des emplacements réservés</u> Indique être opposé à la création de l'emplacement réservé de 48 m ² situé entre les parcelles cadastrées n°1246 et n°1247 du Domaine du Grand Gland.
Réponse Maire	Un certain nombre d'habitants du domaine avait demandé à la commune de prévoir une liaison cyclable pour permettre aux enfants de descendre en sécurité vers le bourg. Etant donné la dangerosité de l'accès par la départementale, il était prévu une sortie au nord du domaine (objet de l'emplacement réservé) afin de rejoindre les chemins communaux. Pour information, le précédent PLU avait déjà prévu les espaces réservés sur les champs plus au nord mais pas la sortie stricto sensu du domaine. La Mairie prendra attache auprès du bureau du SDC dans le cas de la vente d'une des parcelles avant d'exercer éventuellement son droit de préemption afin d'évaluer la faisabilité d'un accès par le bas du domaine. La question des incivilités éventuelles seront prises en compte. La décision se fera d'un commun accord.
Obs. N°8-5	<u>4.1 Règlement</u> S'étonne qu'en zone N, le règlement de zones prévoit que «...des équipements aussi peu naturels que des piscines... » aient une emprise d'eau (60m ²) supérieure à une extension d'habitation (40m ²).
Réponse Maire	Les personnes publiques associées (dont la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont validé les dimensions prévues pour les annexes et piscines.
Obs. N°8-6	<u>4.1 Règlement</u> Constata que page 99, en cliquant sur le lien HAUTEUR des CONSTRUCTIONS, ce lien renvoi à la page 41 et qu'aucune hauteur n'est mentionnée dans l'article 2.6 Hauteur des constructions
Réponse Maire	Il est pourtant précisé qu'en zone naturelle (N) seules sont autorisées les occupations suivantes: Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et annexes et extensions des

Annexe 25-8

Mairie de Bouglainval

Page : 8/10

logements existants et, et que pour ces dernières la hauteur de ces dernières est renseignée dans les dispositions particulières de la zone N (3m pour les annexes et hauteur de l'extension inférieure à la construction principale).

Pour les STECAL (Ns) de la zone N, les mêmes règles s'appliquent à la différence près que la hauteur des constructions principales est précisée « Pour les constructions nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, sur les secteurs identifiés par une OAP, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 6 mètres maximum à l'égout de toit »

Obs. N°8-7 4.3 Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.

Demande, dans le cadre d'un déclassement de zone urbaine en zone naturelle, quels sont les moyens (financiers et humains) mis à disposition, par les collectivités dans le cadre de l'application de l'article L151.23 du code de l'urbanisme pour assurer les continuités écologiques et la conservation des éléments paysagés.

Réponse Maire Le PLU a vocation de définir un cadre et des règles à respecter. Que ce soit pour un arbre coupé ou un bâtiment détruit sans autorisation, le constat ne pourra être fait qu'a posteriori, l'infraction sera constatée si elle est avérée, mais c'est le procureur de la république qui décidera de la suite donnée.

Obs. N°8-8 4.3 Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.

Demande, comment sont définis les qualificatifs (espèces ou variétés de qualités et équivalentes) du point de vue de la législation dans la formulation « Préservation et valorisation des arbres existants. La suppression partielle des éléments boisés (exposition au risque, état sanitaire...) doit être compensée par des plantations de qualités équivalentes » figurant page 42.

Réponse Maire : Il peut être entrevu les prescriptions énoncées par M. le Maire, à savoir la mise en place de compensations en cas d'arrachage d'arbre de haute tige sous réserve que ce dernier présente un intérêt végétal avéré (qualité du port et de la couronne végétale au regard des enjeux de biodiversité, de l'essence, du potentiel, de l'état phytosanitaire...). Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'arbre d'essence équivalente, selon des modalités liées à la circonférence du tronc calculé à 1 m du sol :

- Circonférence jusqu'à 25 cm (diamètre 8 cm) : 1 arbre nouveau pour 1 supprimé
- Circonférence entre 26 et 60 cm (diamètre 9 à 20 cm) : 2 arbres nouveaux pour 1 supprimé
- Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm) : 3 arbres nouveaux pour 1 supprimé
- Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm) : 4 arbres nouveaux pour 1 supprimé
- Au-delà d'une circonférence de 181 cm (diamètre supérieur à 60 cm) : 5 arbres nouveaux pour 1 supprimé.

Ce paragraphe sera précisé (après échange avec la commission d'urbanisme) dans la pièce 4.3 Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 25-9

Obs. N°8-8	<p><u>Extension urbaine</u> Conteste le plan de zonage et la nouvelle répartition entre les zones agricoles et naturelles et les zones urbaines ou à urbaniser. Il s'agit notamment des 38 hectares concernés par le déclassement de zone urbaine en zone N.</p>
Réponse Maire	<p>Ce déclassement de la zone urbaine au profit de la zone naturelle (N) ou agricole (A) résulte de plusieurs considérations :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La nécessité d'orienter le développement au sein du village en relation directe avec un niveau d'équipements, de desserte et de réseau déjà en place (politiques nationale et communautaire) 2. Le non-recours à des zones d'extension urbaines au droit des hameaux (Grand Gland, Théléville) comme l'imaginait le précédent PLU (politiques nationale et communautaire) 3. Les possibilités offertes par la nouvelles codifications (2015) du Code de l'urbanisme aux constructions existantes dorénavant en zones agricoles et naturelles (articles R151-23 et R151-25 du CU). 4. La volonté de préserver le caractère « boisé » du domaine du Grand Gland et le caractère champêtre de Théléville
Obs. N°8-9	<p>Constate, que les constructions réalisées dans le cadre de l'OAP de la rue de la Ribotière seront conçues selon les normes RT2020 et seront proposées au prix du marché. De ce fait, il considère que cela créera une « situation déloyale » par rapport à l'habitat existant.</p>
Réponse Maire	<p>Rien n'empêche la réalisation de travaux d'isolation sur les maisons anciennes afin que le bien en question conserve son attractivité. Des aides éventuelles (en fonction du type de travaux et des revenus du foyer) et un accompagnement individualisé gratuit sont proposés par Chartres Rénov Habitat.</p>
Obs. N°8-10	<p>Souhaite connaître, dans le cadre de la réalisation de l'OAP de la rue de la Ribotière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impact sur les dépenses résiduels du fonctionnement de la mairie ; - Si le personnel déjà en place sera suffisant - Combien coûteront les dépenses inhérentes à cette nouvelle infrastructure : * Dépenses de traitement des eaux ; * Dépenses de voiries, et d'entretien ; * Dépenses pour l'extension du réseau d'eau potable ; - Le réseau d'eau potable sera-t-il en capacité d'alimenter 30 nouvelles habitations ; - Un plan prévisionnel de circulation a-t-il été conçu ? - Le caractère champêtre du village sera-t-il préservé ? - Les habitants ont-ils été consultés sur le projet de révision du PLU ?
Réponse Maire	<p>Les extensions ont été prévues afin de maintenir les services (école, restauration, etc.). Le phasage prévu dans l'OAP de la rue de la Ribotière permettra d'absorber les flux de nouveaux arrivants avec les infrastructures actuelles. Il n'y aura donc pas de nouveaux personnels. Concernant l'aménagement de la nouvelle zone, l'ensemble des dépenses (voiries, adduction d'eau, éclairage public, etc.) sera pris en charge par l'aménageur privé et devront respecter les préconisations de Chartres Métropole. La capacité actuelle de la production d'eau est suffisante.</p> <p>Concernant la circulation des véhicules, il est prévu dans l'OAP un aménagement sécuritaire au niveau du carrefour en entrée/sortie. Les nouveaux flux de voitures devraient se répartir entre les rues de la Ribotière et Valpinçon (toutes deux routes départementales).</p> <p>Concernant enfin le processus de consultation des habitants sur le PLU, deux réunions publiques ont été réalisées, ainsi que des insertions dans</p>

Annexe 25-10

le magazine communal et sous PanneauPocket. De plus, l'équipe municipale avait communiqué dans sa profession de foi en 2020 sur la nécessité de réviser le PLU.