

Annexe 26

## Réponse à votre mail

Boîte de réception

Permet de rechercher tous les messages associés au libellé Boîte de réception

Supprimer le libellé Boîte de réception de cette conversation



le président

ven. 16  
févr.  
10:47

À moi

M. le commissaire enquêteur

Bonjour,

Suite à votre demande, nous vous confirmons que Mr Martin n'a pas été mandaté par le SDC du Grand gland et qu'il s'engage personnellement dans son témoignage sans représenter le SDC du Grand gland.

Nous avons informé les copropriétaires du Domaine du Grand Gland par le biais d'un article qui a été édité dans la gazette du Domaine invitant les propriétaires à se renseigner auprès de la mairie : par le biais de panneau ~~gocket~~, les réunions publiques, l'arrêté municipal (aussi affiché dans le Domaine) et Mr le Maire a participé aux Assemblées Générales pour aborder le PLU.

Nous n'avons pas débattu au sein d'un conseil de copropriétaires et nous n'avons pas adopté de résolution en lien avec ce projet.

ci-joint les cinq pièces justificatives

Cordialement



Henri POUPEAU  
Président SDC Domaine du Grand Gland

Annexe 27-1

## Question relatives au dossier d'enquête publique

Boîte de réception

Permet de rechercher tous les messages associés au libellé Boîte de réception

Supprimer le libellé Boîte de réception de cette conversation

F

**François CHAGOT** <francoischagot1@gmail.com>

mer. 24

janv.

18:02

À BAETEMAN, accueil

Bonjour Monsieur le maire,

Je me permets de revenir vers vous car je souhaiterais que vous apportiez des précisions sur le contenu du dossier soumis à l'enquête publique concernant le projet de révision du PLU de votre commune.

### Logement social

Le dossier ne présente pas la politique de la commune au sujet du développement du logement social.

Pouvez-vous m'indiquer ce qu'il en est ?

### Agriculture

À la page 42 du Rapport de présentation, il est indiqué que « d'après les données du Recensement Général Agricole, la Surface Agricole Utilisée (SAU) totale de la commune a baissé de 17.6% dans des proportions beaucoup plus importantes que celles du département d'Eure-et-Loir (-0.97%).

Cependant, dans le tableau figurant sous ce texte, il est indiqué que la SAU totale est en 2010 de 1019 hectares et en 2000 de 1237 hectares.

Pouvez-vous m'expliquer pourquoi il est indiqué que la SAU baisse en pourcentage alors que la surface en hectares augmente ?

De même, page 46 de ce même rapport, il est indiqué que les terres labourables sont en baisse de 18.3% par rapport à l'année 2000.

Pouvez-vous également me justifier ces données ?

### Projections démographiques et résidentielles théoriques

De même, dans ce rapport de présentation, pages 116 et 117, sont présentés 4 cas.

Pour les espaces en creux dont STECAL et mutation, il est retenu une valeur de rétention foncière de 40%.

Vu le nombre réduit de parcelles concernées (18 parcelles), pourquoi n'avez-vous pas réalisé une enquête directement auprès des propriétaires afin de connaître leurs intentions quant au devenir de ces parcelles ?

### Surfaces par type de zones

## Annexe 27-2

Dans le tableau récapitulatif des surfaces par types de zone, à la page 141, il est indiqué que la surface classée en zone Agricole représente 1 192.72 hectares alors que page 42 du même rapport, il est fait état d'une SAU totale de 1237 hectares, soit un écart de 44.28 hectares.

Pouvez-vous expliquer cet écart ?

Il apparaît également que les zones naturelles passent de 473.7 hectares à 205.42 hectares tout en ayant intégré le lotissement du Grand Gland soit une diminution de 268.28 hectares.

Pouvez-vous justifier cette diminution importante de la surface des zones naturelles, dans un contexte où le PADD précise en objectif 4.6 : Préserver les milieux naturels ouverts.

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer, notamment à l'aide d'un plan, les parcelles ayant fait l'objet d'une modification de classement dans la zone N par rapport au PLU en vigueur actuellement.

### Surface totale de la commune

Le cumul des surfaces des différentes zones du PLU fait apparaître un écart de 0.62 hectare.

Pouvez-vous m'expliquer pourquoi ?

### Economie d'énergie

A la page 9 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'objectif 4.7 indique ; « La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

Pouvez-vous m'indiquer quelles sont les actions envisagées (information du public, actions sur le parc immobilier de la commune ...) ?

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour les différentes OAP présentées, pouvez-vous m'indiquer si les propriétaires ont déjà été contactés et quel accueil ils réservent à ces projets ?

### Unités de surface

Pourquoi le dossier soumis à l'enquête publique ne se conforme pas au Décret n°61-501 du 3 mai 1961 relatif aux unités de mesure et au contrôle des instruments de mesure ?

Bien à vous

François CHAGOT

Commissaire enquêteur

Annexe 28-1



DEPARTEMENT  
D'EURE ET LOIR  
ARRONDISSEMENT  
DE CHARTRES

**MAIRIE DE BOUGLAINVAL**

☎ : 02.37.22.88.08  
28130 BOUGLAINVAL  
[accueil@mairie-bouglainval.fr](mailto:accueil@mairie-bouglainval.fr)

Bouglainval, le 26 janvier 2024

M. François CHAGOT

Commissaire enquêteur Révision PLU

Objet : Réponses à vos interrogations concernant les documents de révision du PLU

M. Chagot,

Par mail du 24 janvier, vous m'interrogez concernant un certain nombre de points sur les documents du PLU. Par ce courrier, j'ai repris vos différentes interrogations et apporté des éléments de réponse.

Je reste bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Philippe BAETEMAN

Maire de Bouglainval



## Annexe 28-2

Mairie de Bouglainval

---

Logement social : Le dossier ne présente pas la politique de la commune au sujet du développement du logement social.

Pouvez-vous m'indiquer ce qu'il en est ?

Réponse Maire : En tant que commune de moins de 3 500 habitants, Bouglainval n'a pas d'obligation de prévoir un pourcentage de création de logements sociaux. Cependant, le constat de la révision du PLU montre que la commune n'a pas de réponse à apporter pour permettre à de jeunes valbourgeois de rester sur la commune quand ils quittent le foyer parental. Cette remarque est identique pour les personnes âgées qui ne peuvent rester seules dans leur logement devenu trop grand. Actuellement, Bouglainval a deux maisons dans son domaine privé qu'elle loue à deux familles monoparentales avec enfants. En 2022, Bouglainval a fait l'acquisition d'un terrain de 430 m<sup>2</sup> rue de la côte aux oies (A0763) jouxtant la parcelle A1084 contenant un des deux logements de la commune. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, Chartres Métropole a récupéré l'aide à la pierre qui lui permettra d'intervenir en terme de réalisation de logements sociaux au-delà du seul secteur urbain (via l'OPH C'Chartres Habitat). La commune compte étudier la possibilité de transférer le terrain et les deux logements communaux à l'OPH de Chartres afin que ce dernier en prenne la gestion et la réfection énergétique.

### Agriculture

À la page 42 du Rapport de présentation, il est indiqué que « d'après les données du Recensement Général Agricole, la Surface Agricole Utilisée (SAU) totale de la commune a baissé de 17,6% dans des proportions beaucoup plus importantes que celles du département d'Eure-et-Loir (-0,97%).

Cependant, dans le tableau figurant sous ce texte, il est indiqué que la SAU totale est en 2010 de 1019 hectares et en 2000 de 1237 hectares.

Pouvez-vous m'expliquer pourquoi il est indiqué que la SAU baisse en pourcentage alors que la surface en hectares augmente ?

Réponse Maire : Ce n'est pas incohérent la première colonne étant 2010 et la seconde 2000, la SAU a bien baissé de 218 hectares, soit 17,6 %.

De même, page 46 de ce même rapport, il est indiqué que les terres labourables sont en baisse de 18,3% par rapport à l'année 2000.

Pouvez-vous également me justifier ces données ?

Réponse Maire : L'écart entre 17,6 % et 18,3 % s'explique du fait qu'elle ne représente pas la même chose (la source de données est le recensement agricole de 2010).

## Annexe 28-3

Mairie de Bouglainval

---

### Projections démographiques et résidentielles théoriques

De même, dans ce rapport de présentation, pages 116 et 117, sont présentés 4 cas.

Pour les espaces en creux dont STECAL et mutation, il est retenu une valeur de rétention foncière de 40%.

Vu le nombre réduit de parcelles concernées (18 parcelles), pourquoi n'avez-vous pas réalisé une enquête directement auprès des propriétaires afin de connaître leurs intentions quant au devenir de ces parcelles ?

**Réponse Maire :** Dans le PLU actuel (depuis 2007), la plupart de ces parcelles sont déjà constructibles. Cependant les propriétaires actuelles ne sont pas vendeurs (sauf opportunité). Les cessions de terrains sont souvent consécutives au départ des propriétaires (décès, etc.).

### Surfaces par type de zones

Dans le tableau récapitulatif des surfaces par types de zone, à la page 141, il est indiqué que la surface classée en zone Agricole représente 1 192.72 hectares alors que page 42 du même rapport, il est fait état d'une SAU totale de 1237 hectares, soit un écart de 44.28 hectares.

Pouvez-vous expliquer cet écart ?

**Réponse Maire :** La surface agricole utile (SAU) n'est pas à corréler avec la surface des terrains classés en zone agricole (A) du PLU. En effet, la SAU est la surface allouée à la production agricole d'une exploitation agricole alors que la zone A du PLU réglemente les constructions autorisées sur des terrains. De fait des terrains relevant de la SAU ne sont pas obligatoirement classés en zone agricole dans le PLU (par exemple les terrains de la zone IAU du futur lotissement ou les terrains classés en zone Uj dans le centre bourg, à l'arrière de l'exploitation agricole).

Il apparaît également que les zones naturelles passent de 473.7 hectares à 205.42 hectares tout en ayant intégré le lotissement du Grand Gland soit une diminution de 268.28 hectares.

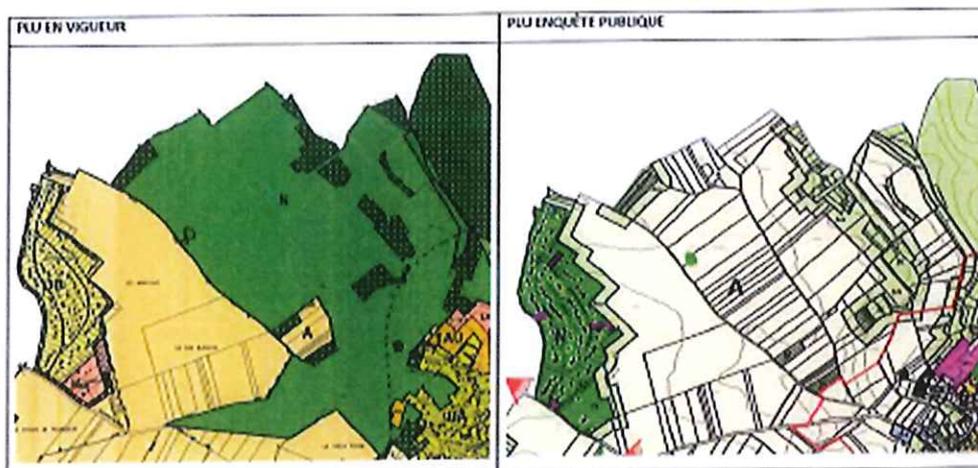
Pouvez-vous justifier cette diminution importante de la surface des zones naturelles, dans un contexte où le PADD précise en objectif 4.6 : Préserver les milieux naturels ouverts.

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer, notamment à l'aide d'un plan, les parcelles ayant fait l'objet d'une modification de classement dans la zone N par rapport au PLU en vigueur actuellement.

## Annexe 28-4

Mairie de Bouglainval

**Réponse Maire :** L'essentiel du transfert, des zones de N vers A, concerne les terrains ci-après



### Surface totale de la commune

Le cumul des surfaces des différentes zones du PLU fait apparaître un écart de 0.62 hectare.

Pouvez-vous m'expliquer pourquoi ?

**Réponse Maire :** En l'espace de 15 ans les outils mis à disposition pour la réalisation des documents d'urbanisme se sont quelque peu améliorés. En effet, la base cadastrale du PLU de 2007 a été réalisée sur la base d'une vectorisation de planches papiers certainement communiquées au bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU, ce qui, à la marge, peut générer des erreurs ou des distorsions dans la représentation cadastrale. La présente révision de PLU a pour support le cadastre mis à disposition par la DGFIP par le biais de <https://cadastre.data.gouv.fr/>. En conséquence, la base de cette révision de PLU est à considérer comme officielle et ne présente pas d'erreur de surfaces.

### Economie d'énergie

A la page 9 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'objectif 4.7 indique : « La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

Pouvez-vous m'indiquer quelles sont les actions envisagées (information du public, actions sur le parc immobilier de la commune ...) ?

## Annexe 28-5

Mairie de Bouglainval

### Réponse Maire : La Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) de l'habitat de Chartres métropole : Chartres Rénov' Habitat.

Labellisée « territoire à énergie positive pour la croissance verte », Chartres métropole s'engage en faveur de la transition énergétique et de la réduction des consommations d'énergies non renouvelables à travers sa plateforme territoriale de rénovation énergétique Chartres Rénov' Habitat.



Chartres Rénov' Habitat est depuis 2018 le guichet unique de l'agglomération chartraine en matière de rénovation énergétique et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de l'habitat privé. Cette plateforme simplifie les démarches des administrés et les accompagne gratuitement dans tous leurs

projets de travaux d'économie d'énergie et d'adaptation de leur logement.

Elle doit leur faciliter :

- L'accompagnement pratique des ménages dans la mise en œuvre de leur projet (conception technique, montage financier, consultation des entreprises, suivi des travaux et après livraison) ;
- La mobilisation des professionnels et la proposition d'offres de rénovation globale
- La mobilisation des financements notamment grâce aux établissements bancaires partenaires.

Ce service permet de bénéficier de l'accompagnement personnalisé d'un conseiller spécialiste.

Chartres Rénov' Habitat guide les administrés vers une solution globale et économiquement intéressante de rénovation et vers des professionnels référencés. C'est l'assurance de travaux sérieux disposant de garanties et la possibilité d'une solution clé en main pour réaliser leurs projets d'adaptation et de rénovation énergétique.

Des réunions publiques ont eu lieu sur la commune pour présenter le service en 2021, et en 2023 pour présenter des photos aériennes de déperdition de chaleur par les toitures. Suite à ces réunions des administrés de la commune ont déposé des dossiers et bénéficié d'aide pour leurs travaux de rénovation (remplacement de fenêtres, isolation extérieure, etc.). Une administrée, qui avait un logement insalubre, a même bénéficié d'aides pour le rénover complètement : isolation, menuiserie, sanitaires, chauffage, etc. avec des aides à hauteur de 80 %.

## Annexe 28-6

Mairie de Bouglainval

---

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour les différentes OAP présentées, pouvez-vous m'indiquer si les propriétaires ont déjà été contactés et quel accueil ils réservent à ces projets ?

**Réponse Maire :** Concernant l'extension (zone IAU, Rue de la ribotière), de nombreux échanges ont eu lieu avec le promoteur qui a signé des compromis de vente avec les propriétaires.

Concernant la zone UA Rue de Maintenon, les propriétaires actuelles n'ont pas été contactés. Il s'agit d'une OAP de protection du patrimoine architectural pour ne pas interdire la transformation des granges en habitation, mais de cadrer la sauvegarde des façades des bâtiments datant de 1850.

Concernant la zone UA Rue de la Libération, les propriétaires ont été contactés et les prescriptions sont compatibles avec leurs projets.

Concernant la zone NS domaine du Grand Gland, les zones identifiées correspondent aux seules parcelles encore non construites, le périmètre d'implantation prévu permet de maintenir les plantations d'arbres sur les parcelles.

### Unités de surface

Pourquoi le dossier soumis à l'enquête publique ne se conforme pas au Décret n°61-501 du 3 mai 1961 relatif aux unités de mesure et au contrôle des instruments de mesure ?

Le système de mesure est généralement celui usité dans les documents d'urbanisme et adapté aux surfaces concernées, à savoir hectare pour les surfaces de zones et m<sup>2</sup> pour les dispositions réglementaires (surface de plancher par exemple). Après si les surfaces de zones doivent être converties en m<sup>2</sup>, le rapport de présentation pourra être corrigé en ce sens.