Commune de

Bouglainval

Eure-et-Loir

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

9

- 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 18 avril 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 avril 2024

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

Le Maire,

P H A S E :

Approbation

en perspective
urbanisme & aménagement

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

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval

Demandeur : Commune de Bouglainval

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique

Du 09 janvier 2024 à 16h30 au 10 février 2024 à 12h00

Décision N° E 23000188/45 du 12 décembre 2023 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans.

1ère partie du dossier : Rapport du Commissaire enquêteur

2ième partie du dossier : Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

3ième partie du dossier : Les annexes

Commissaire enquêteur : François CHAGOT

Sommaire

1. Généralités
1.1. Cadre général du projet
1.2. Objet de l'enquête
1.3. Cadre juridique
1.4. Présentation succincte du projet
1.5. Composition du dossier
1.6. Concertation

2. Organisation de l'enquête
2.1. Désignation du Commissaire enquêteur
2.2. Arrêté d'ouverture
2.3. Réunion de préparation et visite des lieux
2.4. Publicité de l'enquête

3. Déroulement de l'enquête
3.1. Ouverture de l'enquête
3.2. Prolongation de l'enquête publique
3.3. Permanences
3.4. Recueil des observations et comptabilisation
3.5. Clôture de l'enquête

4. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

5. **Analyse des observations recueillies**

RAPPORT

1. Généralités

1.1. Cadre général du projet

La commune de Bouglainval se situe en Eure-et-Loir, au Nord de la ville de Chartres, à environ 15 kilomètres. Elle dépend de l'arrondissement de Chartres et elle est intégrée, depuis 2018, dans la communauté d'agglomération Chartres Métropole.
Il s'agit d'une commune rurale.
La commune n'est pas intégrée à l'aire urbaine de la ville de Chartres, cependant elle en subit l'influence.
De même, la proximité de la région Île-de-France et notamment de la gare de Maintenon qui la dessert, l'expose également à l'influence de cette région.
Elle se situe dans l'aire d'attraction de Paris.
La superficie de la commune est de 14.2 km² et l'altitude varie de 122 m à 171 m.
Le nombre d'habitants est de 746 (INSEE 2020). Il est en diminution régulière depuis 1999 : 801 habitants en 1999, 768 habitants en 2014 (INSEE).
La densité est de 52 hab/km², dans un département où la densité est de 73 hab/km².

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête a pour objet le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Bouglainval.

1.3. Cadre juridique

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est issu de la loi de Solidarité et de renouvellement urbain du 13 décembre 2000 ; il est une évolution du Plan d'occupation des sols (POS) créé par la loi d'orientation foncière de 1967.
C'est un document d'urbanisme qui, conformément au Code de l'urbanisme, définit les dispositions réglementaires.
Il organise le développement de la commune tant dans les zones urbaines, d'activité, naturelle ou encore agricole.
Il s'agit d'un document juridique opposable.
L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du Plan local d'urbanisme.
Il doit être compatible avec les différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales.

Le cadre juridique est fondé sur les textes suivants :

- loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains.
- loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010
- article L 123-6 du Code de l'environnement,
- article L 123-9 du Code de l'environnement,
- articles L 103-2 et L 103-4 du Code de l'urbanisme,
- délibération du Conseil municipal n°2021.048 du 8 juillet 2021 de prescription de la révision du Plan local d'urbanisme de Bouglainval- Définition des modalités de concertation ;
- délibération du Conseil municipal n°2022_046 du 9 septembre 2022 de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) – Débat sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) ;
- délibération du Conseil municipal n°2022_052 du 9 novembre 2022 de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) – Proposition du Périmètre délimité des abords du château (PAD) ;
- délibération du Conseil municipal n°2023_24 du 23 juin 2023 d'arrêt projet révision du Plan local d'urbanisme;
- délibération du Conseil municipal n°2023_25 du 23 juin 2023 de bilan de concertation du Plan local d'urbanisme ;
- ordonnance n° E23000188/45 du 12 décembre 2023 du Président du Tribunal administratif d'Orléans, signée par M. le Président délégué, désignant M. François CHAGOT Commissaire enquêteur.
- décision du Tribunal administratif d'Orléans en date du 1er septembre 2023 de M. le Président du Tribunal administratif accordant délégation permanente de signature à M. Denis LACASSAGNE, Président, à effet de désigner les Commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants.
- arrêté municipal n°2023_108 du 20 décembre 2023 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme ;
- arrêté municipal n°2024_02 du 16 février 20124 modifiant l'arrêté n°2023_108 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme.

1.4. Présentation succincte du projet

Un premier document d'urbanisme a été élaboré et approuvé en 1995 sur la commune de Bouglainval.
En 2003, la commune a souhaité se doter d'un outil juridique plus adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement respectant les impératifs du développement durable.
Une révision du PLU a été votée en 2007.
Cette révision avait pour objectif :

- d'ajuster l'accueil de nouveaux habitants et les capacités des équipements et services,
- d'assurer les conditions d'activité des exploitations agricoles,
- de prévoir le développement d'activités touristiques, commerciales et artisanales à l'échelle communale et intercommunale.

Les objectifs de ce nouveau projet de révision doivent permettre :

- d'intégrer les évolutions législatives issues des différentes lois postérieures à la date d'approbation du PLU en vigueur (Grenelle de l'environnement, loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové, loi Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique…) ;
- d'intégrer les principes d'aménagement définis par le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole approuvé en 2020 ;
- de simplifier les dispositions réglementaires du Plan local d'urbanisme considérées comme trop contraignantes pour les porteurs de projets ;
- de proposer une partie d'aménagement limitant les secteurs d'extension urbaine aux justes besoins de la collectivité ;
- de diversifier l'offre de logements (occupants, typologie, statut…) ;
- de mettre en valeur la richesse environnementale de la commune ;
- de favoriser les activités de tourisme ;
- de développer les liaisons douces principalement pour raccorder les hameaux au bourg ;
- de sécuriser la traversée du village en accentuant l'urbanisation en entrée d'agglomération (et de traiter les cas particuliers du hameau de Théléville et du Domaine du Grand Gland) ; De définir les lieux de convivialité et de rencontre pour animer le village.

Afin de permettre l'atteinte de ces objectifs, la commune de Bouglainval fixe sept orientations :

Orientation n°1

Encadrer le développement

Cette orientation vise à développer une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles dans le respect du cadre réglementaire ainsi que du SCoT de Chartres Métropole.

Orientation n°2

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Il s'agit de favoriser le maintien des sites d'exploitation agricole qui représentent la part la plus importante de l'activité économique locale tout en préservant l'existence de sièges sociaux d'entreprises artisanales ou de prestation de service.

Orientation n°3

Garantir la qualité environnementale de la commune

Bien que le territoire communal soit principalement dédié à l'activité agricole, la commune se veut attentive à la préservation des espaces naturels et forestiers.

Orientation n°4

Préserver le cadre de vie

Afin de préserver la cadre « intimiste » du village, la commune souhaite poursuivre les actions en faveur d'installation d'équipements et de préservation du patrimoine paysager et architectural.

Orientation n°5

Assurer et sécuriser la mobilité et la découverte du territoire

À travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Bouglainval vise à contribuer au développement des pratiques de mobilités dites « durables » et favoriser une démarche volontaire pour accompagner l'amélioration des déplacements.

Orientation n°6

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La commune souhaite contenir l'étalement urbain dans le respect des contraintes foncières.

1.5. Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public pour l'enquête en version papier et numérique sont identiques. Ils comprennent les documents suivants :

1. Dossier n°0 : Note de cadrage
2. Dossier n°1 : Liste des délibérations et arrêtés
3. Dossier n°2 : Rapport de présentation
4. Dossier n°3a : Projet d'aménagement et de développement durable
5. Dossier n°3b : Orientations d'aménagement et de programmation
6. Dossier n°4.1 : Règlement
7. Dossier n°4.2 : Liste des emplacements réservés
8. Dossier n°4.3 : Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du Code de l'Urbanisme
9. Plan n°5.1 : Plan de zonage de la commune
10. Plan n°5.2 : Plan de zonage du village
11. Plan n°5.3 : Plan de zonage des hameaux
12. Dossier n°6.1 : Liste et fiches des servitudes d'utilité publique et des contraintes
13. Plan n°6.2 : Plan des servitudes et contraintes
14. Dossier n°7.1 : Annexes technique et sanitaires
15. Plan n°7.2 : Plan des réseaux humides
16. Dossier n°8 : Avis des personnes associées
17. Annexe n°1 : Dossier du « porter à connaissances »

Commentaires du commissaire enquêteur
Le dossier soumis à l'enquête est de bonne qualité et présente fidèlement et précisément le projet de Pan local d'urbanisme.
Il est détaillé et explicite même s'il y a quelques erreurs ou incohérences, notamment, dans les données chiffrées, elles ne sont pas de nature à entraver la bonne compréhension du dossier.

1.6.Concertation

L'organisation de la concertation a fait l'objet d'un débat puis d'une délibération votée à l'unanimité lors de la tenue du conseil municipal du 8 juillet 2021.
Le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables s'est tenu le 9 septembre 2002 suivant les dispositions décrites dans la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000.
Tout au long de l'élaboration du PLU, la commune a veillé à associer les habitants selon les modalités suivantes :

- Information dans le bulletin municipal ;
- Présentation aux concitoyens, en réunion publique, de la première étape de révision du PLU le 14 décembre 2022 ;
- Animation d'une réunion publique, le 16 juin 2023, avant l'arrêt du PLU ;
- Mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir tout avis et interrogations de la population, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture ou remarques adressées à la mairie par mail sous réserve de l'identification de la personne tout au long de la procédure.

Commentaires du commissaire enquêteur
Lors de la tenue des permanences, il m'est apparu que le public était bien informé sur le projet de PLU.
Plusieurs concitoyens ont fait référence aux échanges qui ont eu lieu lors des réunions de présentation organisées par la mairie.
J'ai donc pu constater que la concertation s'est bien déroulée conformément aux articles L 103-2 et L 103-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Organisation de l'enquête

2.1.Désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal Administratif d'Orléans, par décision n° E 23000188/ 45, en date du 12 décembre 2023, a désigné M. François CHAGOT comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

2.2.Arrêté d'ouverture

L'arrêté municipal n°2023_108 du 20 décembre 2023 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme est signé par Monsieur Philippe BAETEMAN, Maire de Bouglainval.

Un arrêté municipal n°2024_02 du 16 février 20124 modifiant l'arrêté n°2023_108 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme, également signé par Monsieur Philippe BAETEMAN, Maire de Bouglainval, a été nécessaire en raison des mauvaises conditions climatiques annoncées pour la date de la deuxième permanence, ce qui m'a conduit à modifier cette date.

2.3. Réunion de préparation et visite des lieux

Une réunion a été organisée le 19 décembre à 9h00 en mairie de Bouglainval à l'initiative du commissaire enquêteur.
Lors de cette réunion, à laquelle ont participé :

- Monsieur Philippe BAETEMAN, Maire de Bouglainval
- Madame Chrystelle GARDIEN BAETEMAN- Première adjointe-
- Madame Andrea LIBERTI - Secrétaire de mairie -
- Monsieur François CHAGOT -Commissaire enquêteur.

Lors de cette réunion, les dates de l'enquête ont été arrêtées, ainsi que les modalités d'organisation et de publicité.

Une liste des documents devant figurer dans le dossier soumis au public a été fixée. Dans cette liste, figurent notamment les avis des Personnes Publiques Associées.

Une visite de la commune a été par M. le Maire le 23 janvier.

2.4. Publicité de l'enquête

Lors de la réunion d'organisation, il a été convenu des modalités suivantes d'affichage :

- Panneau d'affichage de la mairie
- Panneau d'affichage sur le site de la zone 2AU rue de la Ribotière,
- Panneaux d'affichage sur le territoire communal et notamment dans le hameau de Théléville et au domaine du Grand Gland.

Une diffusion à également était effectuée avec le système Panneaupocket.

J'ai constaté personnellement que les affichages ont bien eu lieu dans les délais réglementaires et qu'ils ont été maintenus en place pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai pu constater également que la publicité, dans la presse locale, avait bien été effectuée avec publication le 22 décembre 2023 et 12 janvier 2024 dans les journaux L'Écho Républicain et Horizons.

Du fait des intempéries annoncées (chutes de neige), la date de la deuxième permanence prévue initialement le jeudi 18 janvier de 14h30 à 16h30 en mairie, a été reportée au mardi 06 février de 16h30 à 18h30.

Cette modification, en plus de l'information par voie d'affichage communal, a fait l'objet d'une publication parue dans l'Echo Républicain et Horizons le 19 janvier 2024.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Ouverture de l'enquête

Le Premier jour d'ouverture de l'enquête publique, avant la tenue de la permanence, j'ai pris connaissance du dossier soumis à l'enquête publique. J'ai signé et paraphé les documents du dossier ainsi que le registre d'enquête publique. J'ai vérifié la mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site de la commune de Bouglainval.

3.2. Modification de la date de la deuxième permanence

Le lundi qui a précédé la première permanence, il y a eu quelques chutes de neige en Eure-et-Loir. Le jour de la permanence, les principaux axes routiers avaient été dégagés. Il substituait encore un peu de neige sur les axes secondaires.
Les conditions météorologiques n'étaient guère plus favorables à l'approche de la deuxième permanence, puisqu'il était annoncé de nouvelles chutes de neige.
Dans ces conditions, afin de favoriser une bonne fréquentation de la permanence, j'ai proposé à Monsieur le Maire de la reporter. Nous sommes convenus d'une nouvelle date. Au lieu de se tenir le jeudi 18 janvier de 14h30 à 16h30, la deuxième permanence s'est tenue le mardi 06 février de 16h30 à 18h30.
L'information de cette modification de date a été faite par voie d'affichage et par une publication dans les deux journaux de la presse locale où les premières publications avaient déjà été publiées.

3.3. Permanences

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues pour la première et dernière permanence soit :

- Le mardi 09 janvier de 16h30 à 18h30,
- Le mardi 06 février de 16h30 à 18h30 au lieu du jeudi 18 janvier de 14h30 à 16h30,
- Le samedi 10 février de 10h00 à 12h00.

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête et elle s'est déroulée dans un climat serein.

3.4. Recueil des observations et comptabilisation du registre de l'enquête publique

Onze concitoyens sont venus consulter le dossier lors des permanences.

Au total, **huit observations** ont été formulées :

- **Trois** observations ont été portées sur le registre d'enquête,
- **Cinq** observations ont été adressées par courriel, dont une confirmation d'observation transmise par lettre recommandée,
- **Une** lettre a été réceptionnée,

Les huit observations comportent au total **33 questions**.

3.5.Clôture de l'enquête

J'ai clos le registre de l'enquête publique le samedi 10 février à 12h00.
Le mardi 13 février à 9h00, j'ai remis l'Avis au demandeur et le Procès-verbal de synthèse en main propre à Monsieur Philippe BAETEMAN - Maire de Bouglainval- en mairie.

4. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées invitées sont les suivantes :

- ARS Centre- Agence régionale de santé
- Chambre d'agriculture
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers
- Chartres Métropole
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Conseil Départemental - Direction générale des équipements et du cadre de vie -
- Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)
- Direction départementale des territoires - SAUH/BAPT
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

Les réunions avec les personnes publiques associées (PPA) se sont tenues le 20 Mai 2022 à 10h00 et le 5 Mai 2023 à 9h30 en Mairie de Bouglainval en présence de M. le Maire.

Les avis formulés sont les suivants :

Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe Centre val de Loire)

La MRAe Centre val de Loire, dans la décision n° MRAe 2022-3881 en date du 16 décembre 2022, informe la commune que le projet de révision du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.
La décision est signée par Monsieur Christian Le COZ – Président de la MRAe Centre val de Loire

Préfecture d'Eure-et-Loir – DDT d'Eure-et-Loir SAH/BPU -

La DDT d'Eure-et-Loir SAH/BPU partage les grands enjeux inscrits dans le PADD mais cependant, attire l'attention de la Commune sur plusieurs points :

- Elle propose de retenir un taux de croissance de la population de 0.7%, comme cela figure dans le SCoT de Chartres Métropole, plutôt que celui annoncé dans le rapport de présentation qui est de 1.1% qui semble très ambitieux au regard des années antérieures ;
- Elle considère que la zone 1AU est trop importante au regard du taux de croissance indiqué dans le SCoT, ainsi que la densité de logement.

Monsieur le Préfet formule un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques présentées.
L'avis est accompagné d'une annexe de dix pages qui développe les éléments fondant l'avis favorable sous réserves et des remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document.
Il est précisé que les éléments présentés doivent être pris en compte pour garantir une meilleure cohérence entre les pièces du dossier.
L'avis est signé par Monsieur Hervé JONATHAN – Préfet d'Eure-et-Loir

Direction régionale des affaires culturelles – Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)
La Direction Régionale des Affaires Culturelles identifie 4 servitudes patrimoniales concernées par le projet de révision du PLU de la commune de Bouglainval. Il s'agit :

- Du château, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 09 janvier 2006 ;
- Du périmètre délimité des abords (PDA) dudit château de 133 hectares ;
- Des abords de l'entonnoir de l'ancien aqueduc de Pontgouin à Versailles, sur la commune de Maintenon ;
- Des abords de l'entonnoir de l'ancien aqueduc de Pontgouin à Versailles, sur la commune de Berchères-Saint-Germain.

Elle formule plusieurs remarques et de préconisations sur le projet de PLU, notamment pour ce qui concerne :

- Les « espaces en creux » repérés (Pages 108 et 113) ;
- L'OAP 1 ;
- Le règlement et plus particulièrement les panneaux photovoltaïques.

À l'issue de ces remarques, il n'est pas formulé d'avis et en tout cas aucune opposition au projet de révision du PLU.

Le courrier est signé par Mme François WEETS -Architecte des Bâtiments de France – Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine -

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), réunie le 05 octobre 2023, émet :

- **Un avis favorable** aux STECAL.
- **Un avis favorable** au règlement écrit, sous réserve :
    - De réaffecter les surfaces économisées 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 de la Ribotière ; OAP rue de la libération, extension non construite Ux de Théléville ;

- De 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 ;
  - Protéger les mares privées au titre de l'article L 151-23.
- Chiffrer la notion de « distance restreinte » à repecter entre la construction principale et les annexes en zones N et A ;
- Encadrer l'emprise au sol des aires de stationnement (zone N et A) et des équipements sportifs (zone Ne), en imposant une surface maximale afin de limiter la consommation d'espace.

- **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 cohérente avec un objectif de croissance de la population réaliste.

L'avis est signé par Monsieur Yann GÉRARD – Président de la CDPENAF, Secrétaire général de la Préfecture.

<u>Chartres Métropole</u>

Chartres Métropole indique que les objectifs en matière de consommation d'espace et de perspectives démographiques sont compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres Métropole.

La Communauté d'agglomération attire l'attention sur l'ouverture à l'urbanisation des terrains rue des vignes, exposant que les 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). La parcelle ZO 204, selon la Communauté d'agglomération ne peut être considérées comme un espace en creux même si elle comporte des constructions et de ce fait, recommande de reconsidérer le zonage et de maintenir une vocation naturelle ou agricole à ces terrains.

Chartres Métropole émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Bouglainval sous réserve de la prise en compte des éléments exposés.

L'avis est signé par Monsieur Yannick BOLOGNINI – Par délégation du Président, le Directeur général adjoint aménagement et développement.

Centre National de la Propriété Forestière -Île-de-France – Centre- Val de Loire
L'organisme formule quelques remarques et conclut par la formulation suivante : « Nous nous accordons sur ce choix ».
L'avis est signé par Monsieur Gaël LEGROS – Directeur du CNPF.

RTE Réseau transport d'électricité de Nantes
RTE informe que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, il n'exploite pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension et qu'en conséquence, ils n'ont aucune observation à formuler.
L'avis est signé par Monsieur David PIVOT – Directeur adjoint, Centre développement ingénierie Nantes.

5. Analyse des observations recueillies

J'ai remis le procès-verbal de synthèse et l'avis au demandeur, en mains propres, à Monsieur le Maire le mardi 13 février à 9h00, en mairie de Bouglainval.
Monsieur le Maire de Bouglainval a adressé, par voie électronique, le mémoire de réponse le 23 février, dans le respect du délai imparti.

Observations

Observation n°1 présentée par Monsieur Alain FAHRASMANE – 4, rue des vignes – Bouglainval-

Je me suis présenté auprès de M. l'enquêteur public pour formuler mon avis ou des Situations qui pourraient directement impacter la vie des habitants de la rue des Vignes et de la rue des tirailleurs.
J'attire votre attention sur les faits suivants :

1. *Nous espérons qu'il n'y aura pas accès sur le lotissement entre la maison de M. TAUPIN et celle de Mme CHAPOTON ;*
2. *Nous espérons qu'il n'y aura pas de possibilité de stationnement à cet endroit ;*
3. *Nous espérons que les maisons s'il en a, soient suffisamment reculées pour ne pas être directement en vis-à-vis avec nos maisons donnant sur la rue des Tirailleurs ;*
4. *Nous espérons que la hauteur de ces maisons ne soit pas une gêne avec une vue plongeante sur les jardins des riverains ;*
5. *Nous rappelons qu'un accès voiture sur ce lotissement à cet endroit, inviterait les automobilistes venant du Grand Gland ou autres, à couper à travers les champs pour éviter de faire le tour de la ville ;*
6. *Au niveau de ce lotissement entre M. TAUPIN et Mme CHAPOTON la nécessité d'avoir un aménagement paysagé pour conserver le caractère champêtre de ce lieu.*

En espérant que mes formulations seront prises en compte. Je reste à votre disposition pour toute discussion.

Réponse de la Commune de Bouglainval :

Observation 1-1 :

L'OAP Zone 1AU (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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Comme l'indique la Commune dans sa réponse, il n'est pas prévu d'accès pour véhicules motorisés, ni par la rue des vignes, ni par la rue des Tirailleurs.

Observation 1-2 :

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).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il faudra, pour structurer l'organisation du stationnement dans cette partie du village qui va évoluer avec la construction d'un nombre significatif de nouveaux logements, de prévoir un plan de stationnement qui prenne en compte la situation actuelle et anticipe tout stationnement dangereux ou gênant notamment grâce à la mise en place d'une signalisation adaptée.

Observation 1-3 :

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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Au-delà de l'expression des avis des concitoyens, il est important, comme l'indique la CDPENAF dans sa décision, de détailler le descriptif de l'OAP de la rue de la Ribotière afin que « *la mairie conserve la maîtrise du foncier de son territoire…* » mais aussi les conditions d'aménagement.

En l'état actuel du projet, le règlement prévoit pour les zones U et notamment la zone 1AU, les règles d'implantation. Ces règles devront être respectées.

Observation 1-4 :

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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient à la commune de rédiger un règlement de zones qui préserve la situation de l'habitat existant et permette d'éviter que cette OAP soit source de nuisances pour les habitants des rues environnantes.

Observation 1-5 :
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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation 1-6 :
L'OAP prévoit déjà la plantation d'interfaces végétalisées 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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation n°2 présentée Madame LANGLOIS née PINSON - 29, Grande rue - 28130 Soulaires-
Je suis propriétaire d'un terrain situé à Théléville (Parcelles 502 et 503) d'une surface de 5a97ca. Je voudrais le vendre en terrain à bâtir. La route menant à Jouy le borde sur un côté, la clôture de l'ancienne maison de mes grands-parents (Jules et Suzanne REVEIL) sur 2 autres côtés et le 4ème côté donne sur un champ. Pour le moment un voisin très sympathique fait en sorte qu'il reste propre, mais l'âge avançant, je voudrais certainement pouvoir le vendre pour ne plus avoir de souci. Merci de prendre ma demande en considération.
Réponse de la Commune de Bouglainval :
Dans la version actuelle du PLU, la parcelle 502 est en zone Ua 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 aux logements existants 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. »

Commentaires du commissaire enquêteur :
Cette réponse prend en référence le SCoT de Chartres Métropole et je confirme la pertinence de ces arguments.

Observation n°3 présentée par Monsieur Jean-Luc PARIENTÉ - 63, Boulevard Voltaire – 75011 Paris

Vous trouverez ci-joint mes observations et mes demandes concernant l'implication de la révision du ¨LU sur mon terrain sis à Bouglainval et cadastré en section A numéro 829 pour une contenance de 22a et 25ca et non 13ca. Cette parcelle me vient de mon grand-père qui l'a acquise en 1933 et à laquelle je suis très attaché. J'en ai d'ailleurs transmis la nue-propriété à mes trois enfants et en garde avec mon épouse l'usufruit. Je m'adresse donc à vous en notre nom collectif.

Lors du dernier PLU, cette parcelle avait été classée pour les besoins d'un promoteur qui voulait créer un espace « hébergements touristiques » en zone N touristique. La configuration et la superficie de ma parcelle la rendait totalement inutilisable au regard des contraintes de la zone N touristique de ce PLU. À l'époque totalement pris par mes activités professionnelles je n'avais pas réagi dans les délais.

J'ai dès 2014 demandé à M. le Maire de Bouglainval de bien vouloir pour sa prochaine révision du PLU de modifier le statut de mon terrain en le rendant constructible afin que je puisse y construire ma résidence principale pour pouvoir prendre ma prochaine retraite dans mon village d'enfance.

La révision de ce PLU a été retardée et nous y arrivons à ce jour.

J'avais été informé par M. le Maire que pour une question de cohérence, seule la partie la plus large de mon terrain serait constructible et que je pourrai y construire deux logements. Cela m'avait été confirmé lors des 2 réunions de présentation de ce PLU en mairie auxquelles j'ai assisté.

Je viens de lire attentivement le projet définitif et le sort réservé à ma parcelle ne correspond pas vraiment à ma demande. Certes, j'ai la possibilité de construire ma maison mais mon terrain se trouve coupé en deux par un passage au profit d'un lotissement qui serait créé sur une parcelle d'un terrain de plus de 10ha qui n'est absolument pas enclavé et qui a des accès tant sur la rue de la Libération que sur la route de Maintenon. Ce passage traverserait ma propriété de part en part, rien n'indique son implantation précise sur le terrain, sa largeur, ainsi que le cadre juridique de sa création et de son exploitation. Il en est de même pour l'implantation de la zone constructible de mon terrain qui est vague, non chiffrée et non implantée précisément. Enfin, le projet précise ; « CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION : ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle de 2 logements sur la parcelle A829 et 4 logements sur la parcelle ZC137. ». Cela veut-il dire que je suis dépendant du promoteur et que s'il ne faisait rien je ne pourrais rien faire et réciproquement ?

Sans plus de précision je ne puis me projeter et envisager de réaliser mon projet. Aussi vous prie de bien vouloir me fournir ces éclaircissements afin que je puisse me déterminer.

Pour résumer :

- *Je désire connaitre la surface précise de la zone constructible de mon terrain (J'en connais l'emplacement approximatif) ;*
- *Concernant la création d'un éventuel passage au milieu de mon terrain, j'aimerai connaitre son cadre juridique (accord avec le propriétaire de la zone B ? Expropriation éventuelle par la commune ? etc…) Ainsi que les obligations mutuelles et réciproques des propriétaires de la zone A et de la zone B ;*
- *Pouvoir échanger pour envisager avec vous des solutions alternatives au passage qui coupe simplement mon terrain en deux en plein milieu sans réelle nécessité ? Il existe, j'en suis sûr, d'autres solutions pour distribuer cette parcelle qui n'est plus cadastrement enclavée.*

Réponse de la Commune de Bouglainval :
Sur la parcelle A829, environ 1450 m² 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 240m².
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 m² et mettre la voie d'accès à la parcelle B, le long de sa parcelle en l'incluant dans la zone Ua.
Commentaires du commissaire enquêteur :
La réponse de la commune prend en compte au mieux les observations du concitoyen tout en prenant en considération, le contexte spécifique d'entrée de village.

Observation n°4 présentée par Monsieur Joël SANNIER – Bois Corbière – 28130 Bouglainval-
Je me permets de vous faire part de mes contestations concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'enquête publique dans notre commune de Bouglainval.

En tant que citoyen résidant dans cette localité depuis 1981, et après avoir pris connaissance du projet de PLU soumis à enquête publique, j'ai identifié plusieurs points qui suscitent mon inquiétude et demande une attention particulière.

Tout d'abord, me concernant, mon terrain de 17 500m², il est intolérable et impensable que par un simple jeu d'écriture, mon terrain soit déclassé de

2AUB en zone N (naturel). Pourtant l'urbanisation est existante tout autour de mon terrain qui lui-même est desservi par une voie publique large et suffisante, par des réseaux publics, eau, électricité, ordures ménagères, mais aussi d'une voie intérieure…

Voici les conséquences de ce déclassement que nous ne désirons en aucun cas et que nous ne pouvons supporter ;

- *Baisse inévitable de la valeur de l'ensemble des terrains concernés ;*
- *Baisse de l'attractivité pour les futurs acquéreurs. C'est évident, le terrain n'est plus constructible sur 10% de sa surface mais uniquement sur 40 m² et à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation.*

Comment vendre un terrain avec des restrictions strictes en matière d'utilisation, de rénovation et de possibilité de développement ?

En effet, le PLU restreint nos droits actuels pour ce qui est d'utiliser ou d'agrandir notre maison, la construction annexe, de garage, d'aménagements extérieurs, de patios, d'allées, de clôtures, ou encore la location à court terme ou l'exploitation commerciale. Ceci est inacceptable !

J'ajoute que nous n'avons pas attendu ce classement en zone naturelle pour préserver nos terrains et par conséquent, notre cadre de vie et l'environnement !

Et, pour finir, en ce qui me concerne, les derniers aménagements de terrains datent des années 1990 !

- *On pénalise les habitants qui verdissent et arborent leur terrain. Cette sorte d'écologie punitive est contre-productive ? Ceux qui ont déjà bétonné leurs terrains ne sont pas inquiétés ? cela va à l'encontre du principe même de protection environnementale, puisqu'on pénalise les habitants qui justement font tout pour rendre leur jardin beau et agréable.*
- *Ma maison est déjà protégée du bétonnage massif. En effet, le PLU actuel protège déjà les propriétaires des secteurs pavillonnaires, puisqu'en zone 2AUB les espaces construits doivent être aménagés sur moins de 10% de la superficie du terrain, et 10% pour les extensions !*
- *Mes futurs projets sont compromis ? j'avais prévu de construire sur ma parcelle dans un futur proche. Ce classement ne me permet plus de me projeter dans l'avenir et il n'y a aucune contrepartie financière.*

Pour toutes ces raisons, je souhaite que mes parcelles restent constructibles afin d'aussi garantir un investissement familial de plus de quarante ans.

En outre, je souhaite attirer votre attention sur un problème de zonage !

Avec ce nouveau PLU, je me trouve dans l'impossibilité d'agrandir sur l'Ouest et le Nord, le seul bâtiment validé extensible sur mes deux parcelles d'un total de 17500m² !

Lors de l'extension de la chambre (1995), la DDE nous a demandé impérativement une bande de 3 mètres par rapport à la clôture. Mon habitation est déjà à 4 mètres de la clôture ! Par conséquent, nouveau ou ancien PLU, je ne peux faire

d'extension vers l'Ouest ou le Nord ! Il est impératif de déplacer ce zonage d'extension.

En plus, voici d'autres problèmes techniques méconnus ou ignorés lors de l'élaboration du zonage de notre habitation, rendant d'autant plus impossible une extension au Nord, au Sud, à l'Ouest et à l'Est de notre bâtiment, voir photos et plans en pièce jointe.

- *À l'arrière du chalet (au Nord à un mètre), une fosse septique qui possède un drainage aménagé côté gauche de l'habitation, connu et validé par la DDE (drainage Ouest, partie clôture) ;*
- *À l'arrière gauche du chalet (Nord-Ouest à un mètre), fosse récupération eaux usées avec drainage aménagé côté gauche de l'habitation, connu et validé par la DDE (drainage Ouest, partie clôture) ;*
- *Côté gauche du bâtiment (Ouest à un mètre cinquante), cuve récupération eau de pluies 8 000 litres aménagée le long du bâtiment et de la clôture.*
- *Face avant du bâtiment (côté Sud), cuve à fioul de 10 000 litres ;*
- *Côté droit du chalet (est), bâtiment chaufferie, arrivée de l'électricité et de l'eau. Ce bâtiment est stratégique, car c'est le point d'alimentation en eau, chauffage et électricité de tous les bâtiments de la propriété.*

Après toutes ces informations, vous constaterez par vous-même qu'aucune extension ne peut être envisagée sur notre habitation. Il est impératif qu'une solution soit trouvée !

Autre point important, voir plan le chalet dit « annexe » situé en face de l'habitation principale. Ce chalet est une chambre partagée avec mes parents depuis 1982 !

En effet, en 1981 à notre arrivée dans la propriété, le chalet principal était dépourvu de chambre. De ce fait, ce chalet « annexe » a été transformé en 1982, en chambre double avec bureau. En 1995, une chambre a été créée en extension du chalet principal 'voir permis de construire en pièce jointe).

Depuis, et encore à ce jour, ce chalet « annexe » est resté ma chambre et mon bureau (M. Sannier Joël).

En conclusion et sur ce point, je demande que ce chalet déjà équipé (eau, électricité, chauffage) soit reconnu comme habitation puisqu'utilisé depuis plus de 40 ans comme chambre et par la même occasion qu'il puisse être apte à une demande d'extension avec ce nouveau PLU s'il est validé par la suite en état.

À noter, que l'extension de ce chalet « annexe » ne peut se faire que sur la partie Nord du bâtiment où se trouve un grand jardin non arboré (voir photo en pièce jointe), car sur la partie Sud se trouve un bassin et partie (Est) la limite d'une de mes parcelles.

En tant que représentant de l'autorité compétente chargée de cette enquête publique, je sollicité votre intervention afin que mon désaccord et mes contestations soient prises en considération et débattues de manière approfondie. Il est essentiel que le PLU final tienne compte des préoccupations légitimes des citoyens et

garantisse un équilibre entre développement urbain, préservation de l'environnement ainsi que la sauvegarde des droits acquis et ceci sans nouvelles règles.
Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ces remarques et je reste à votre disposition pour toute information complémentaire ou échange que vous jugerez nécessaire.

Réponse de la Commune de Bouglainval :
Observation 4- 1:
Les parcelles étaient identifiées en zone 2AU dans le précédent PLU de 2007.
« 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 PLU sur proposition d'aménagement d'ensemble des zones compatibles avec le Projet d'aménagement et de développement durable (objectif de développement démographique et de construction) et intégrant les prescriptions particulières. »
Les zone 1AU prévues dans le PLU de 2007 (Les Vaux, Théléville et place 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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Cette réponse prend en référence le SCoT de Chartres Métropole et je confirme la pertinence de ces arguments.

Observation 4-2 :
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 entrevu le déclassement des abords de constructiosn existantes (chalet) assujetties à l'identification au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler si ce n'est que la commune porte une attention particulière à la demande du concitoyen et y apporte une réponse satisfaisante.

Observation 4-3 :
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).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler si ce n'est que la commune porte une attention particulière à la demande du concitoyen et y apporte une réponse incitant le propriétaire à respecter la réglementation en vigueur et à régulariser la situation de cette construction.

Observation n°5 présentée par Chartres Métropole -Place des Halles – 28000 Chartres-

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.

Réponse de la Commune de Bouglainval :

Les parcelles concernées seront ajoutées aux emplacements réservés.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation n°6 présentée par Mme Arlette CHAPOTON – 12, rue des tirailleurs – 28130 Bouglainval-

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 :*
2. *La vue sur le château (qui doit être réciproque) d'une part 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.*
3. *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 :*

4. *Il faut le préserver des risques d'accident, tant pour les enfants que pour les animaux de compagnie :*
    A. *En cas de chute 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

Réponse de la Commune de Bouglainval :

Observation 6-1 :

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

Commentaires du commissaire enquêteur :

Au-delà de l'expression des avis des concitoyens, il est important, comme l'indique la CDPENAF dans sa décision, de détailler l'OAP de la rue de la Ribotière afin que « *la mairie conserve la maîtrise du foncier de son territoire…* » mais aussi les conditions d'aménagement.

Observation 6-2 :

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. De surcroit, aucun accès depuis les lots à bâtir de la zone 1AU ne sont possibles vers le terrain de Mme CHAPOTON.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation 6-3 :

Si des désordres, consécutifs à la réalisation des travaux de terrassement, sont constatés, c'est l'assurance des maîtrises d'œuvres qui couvrira.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La propriétaire, afin d'éviter toute forme de contestations, pourra faire réaliser un constat d'huissier avant le début des travaux de l'OAP.

Observation 6-4 :
L'OAP 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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Il semble important que la commune appuie les demandes des propriétaires, si elles sont fondées et légitimes et en soit le porte-parole auprès de l'aménageur.

Observation n°7 présentée par Monsieur et Madame DESGREES – 6, rue des vignes – 28130 Bouglainval

Question 1
Nous avons pour projet, afin de protéger nos deux 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 deux types de constructions (deux voitures de face L6m X P6m X h 2.4m)

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 panneau polycarbonate, accolé à notre maison (voir image 2) ;*
3. *En poutre en bois, toit 2 pentes recouvert rouleau bitume /ou/ plaque acier tuile/single accolé à notre maison (voir image simulée 3) (notre préférence) ;*
4. *En poutre en bois, toit 1 pentes recouvert rouleau bitume /ou/ plaque acier tuile/single accolé à notre maison (voir image 4).*

Pouvez-vous nous dire ce qui sera autorisé ou non sur les modèles ci-dessous, Distance de la maison, matériaux, couleur, procédure.
Question 2
Nous avons constaté sur le dernier plan enquête PLU publié, que sur propositions de la DDT, CDPENAF et Chartres Métropole, certainement en accord avec le ZAN, vous avez révisé d'une manière raisonnable l'implantation de nouvelles constructions en zone A et en particulier, la transformation des parcelles ZO 119/118.
En effet, nous espérons qu'après cette enquête, vous ne reviendrez pas sur cette décision, malgré les pressions foncières que subissent les mairies à des buts 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 prévisions de 30 logements (voir p. 115 Rapport de présentation) quand le le projet « Estimation de besoin » (P. 107 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 revide et on refait un autre lotissement dénaturant peu à peu le 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 RP » en page 3 … les constructions sur ce secteur viendraient à dégrader le paysage, depuis l'entrée du bourg, en fermant une perspective pittoresque et en compromettant l'unité boisée…
Non seulement c'est un fait mais 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 on 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 n'en reste pas moins que construire dans cette zone effraiera les oiseaux et gibier de cette colline et vallée du Larris perturbant l'écosystème.
Nous sommes là depuis longtemps et il est aussi à noter que cette parcelle à 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 enrobé léger qui souffre déjà.
Il est aussi à tenir compte, si implantation de nouvelles maisons, des vis-à-vis face aux fenêtres et piscines, 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.

Réponse de la Commune de Bouglainval :

Observation 7-1 :

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 5m² : pas d'autorisation requise, entre 5 et 20m² déclaration préalable, au-delà de 20m² 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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation 7-2 :

Ces parcelles ont été déclassées au profit de la zone agricole (A) conformément à l'avis formulé par les Personnes Publiques Associées.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Je constate que ce classement en zone A, s'inscrit dans le respect des orientations du PADD notamment pour ce qui concerne les trames vertes et bleus – Poursuivre la gestion durable des espaces de nature en milieux bâtis et améliorer le cadre de vie.

Observation 7-3 :
L'OAP 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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Il semble important que la commune appuie les demandes des propriétaires, si elles sont fondées et légitimes et en soit le porte-parole auprès de l'aménageur.

Observation 7-4 :
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 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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Au-delà de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale comme l'indique la MRAe dans sa décision, il convient de ne pas occulter l'observation que Chartres Métropole formule en accompagnement de son avis :
« La Communauté d'agglomération attire l'attention sur l'ouverture à l'urbanisation des terrains rue des vignes, exposant que les 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). La parcelle ZO 204, selon la Communauté d'agglomération ne peut être considérées comme un espace en creux même si elle comporte des constructions et de ce fait, recommande de reconsidérer le zonage et de maintenir une vocation naturelle ou agricole à ces terrains. »
Au-delà du cas particulier de la parcelle ZO 204 ce commentaire peut être lu comme un commentaire général.
Il convient également de prendre en compte les remarques techniques formulées par la DDT d'Eure-et-Loir SAH/BPU qui indique ; « *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. ».*

Je considère qu'il y a concordance entre ces deux remarques qui soutiennent pleinement l'analyse et le constat que je fais concernant cette partie du projet et que je développerai dans les conclusions motivées.

Observation 7-5 :
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).
Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation 7-6 :
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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
En complément de cette réponse, je rappelle deux commentaires déjà exprimés :

- Comme l'indique la CDPENAF dans sa décision, de détailler l'OAP de la rue de la Ribotière afin que « *la mairie conserve la maîtrise du foncier de son territoire…* » mais aussi les conditions d'aménagement.
- Il semble important que la commune appuie les demandes des propriétaires, si elles sont fondées et légitimes et en soit le porte-parole auprès de l'aménageur.

Observation n°8 présentée par Monsieur Xavier MARTIN – Domaine du Grand Gland – 28130 Bouglainval-
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 cette copropriété sans qu'aucun débat ou discussion, n'ait été entamé par les responsables du projet avant la présentation officielle du PLU.
Le contenu intégral et détaillé du PLU demeurant secret, et donc flou avant la présentation officielle début janvier 2024.
Hors, d'une manière générale, sur le nouveau PLU, sur la proposition du PLU, la mairie s'octroie des droits de servitude sur la propriété privée du Domaine du Grand Gland à plusieurs reprises.
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 hameau et village à l'entrée du domaine, hors le domaine n'est pas un hameau.*

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 durable porte sur la prochaine décennie sur une superficie globale d'environ 6.1 hectares, dont 3.1 hectares d'espaces libres 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 ont acheté 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 supérieur 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 autorisés que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation qu'elles soient agricoles ou forestièrse. »*

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

- *Liste des emplacements réservés Entre les parcelles cadastrées n°1246 et n°1247, la mairie se réserve une surface de 48m² pour créer un accés « pédestre » (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 puisqu'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 confrontés à des dealers et des consommateurs de drogues (présences de seringues usagées dans les terrains communs). La circulation bucolique prometteuse d'une voie douce peut 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 bévues.
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 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 générales. 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 autorisées, 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 biodiversité et la nature d'une manière générale, il apparaît curieux que des équipements aussi peu naturels que des piscines, soient autorisés, et ceux de manière plus importante 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 clique sur le lien HAUTEUR des CONSTRUCTIONS, ce lien nous renvoi à la page 41 du dossier 4.1 Règlement.
Nous y trouvons la référence suivante :

2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
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 mentionnée dans l'article 2.6 Hauteur des constructions. Ce qui constitue une **erreur importante** car tout le règlement fait référence 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 liées à l'activité humaine pour la population habitant ces zones de continuités écologiques ?

Page 42 on lit :
3.3. LE DOMAINE DU GRAND GLAND
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 cette nouvelle réglementation associée 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 nationale actuelle.
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 ses terres agricoles transformées en terrain à bâtir, engendrant au passage une plus-value inespérée et quasi miraculeuse et surtout très ciblée.
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, proposés au prix du marché.
Cet afflux de nouvelles habitations aux normes ne manquera pas d'impacter le reste de la communauté de Bouglainval, ce qui crée encore une fois une situation déloyale.
La venue de 30 familles supplémentaires aura quel impact sur les dépenses résiduels du fonctionnement de la mairie ? Le personnel déjà en place sera-t-il suffisant ? Combien coûteront les dépenses inhérentes à cet nouvelle infrastructure, dépense de traitement des eaux, dépenses de voieries, et entretient de celle-ci, dépenses de la mise en place de l'adduction d'eau, la fourniture d'eau sera-t-elle suffisante pour accueillir 30 familles supplémentaires, considérant les évolutions climatiques plus qu'incertaines ? Est-ce que la gestion de la mobilité, de 30 familles supplémentaires a été considérée ? Qu'adviendra-t-il du caractère champêtre du village ? Est-ce que les habitants ont été consultés sur un tel projet ?

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

<u>Commentaire préalable du Commissaire enquêteur :</u>
Cette observation m'est adressée par Monsieur Xavier MARTIN. Elle porte uniquement sa signature. Cependant il revendique être le représentant d'un « ensemble de copropriétaires ». En l'absence de plus amples informations, je me suis rapproché du Président du Syndicat des copropriétaires (SDC) Domaine du Grand Gland qui m'a indiqué dans son courriel de réponse en date du 16 février que M. Xavier MARTIN n'avait pas été mandé par ce syndicat de copropriétaires.
En conséquence, en l'absence d'informations plus précises de la par de M. Xavier MARTIN et à la lecture de la réponse du Président du SDP Domaine du Grand Gland, je considère qu'il parle uniquement en son nom propre et n'assure aucune représentation des copropriétaires.
J'indique également, que M. Xavier MARTIN a adressé une nouvelle observation qui est arrivée après la clôture de l'enquête.

Réponse de la Commune de Bouglainval :

Observation 8-1 :

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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je confirme la réponse présentée par la commune.
J'ai pris connaissance d'un certain nombre de documents qu'a bien voulu me communiquer le Président du SDP Domaine du Grand Gland et notamment :

- Le procès-verbal de l'assemblée générale du 13 MAI 2023 sur l'exercice du 01 septembre 2021 au 31 août 2022 ;
- Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2022 ;
- De la lettre d'information aux copropriétaires du 03 juillet 2023 ;
- De la lettre d'information aux copropriétaires du 26 décembre 2023.

Dans ces différents documents, il est fait état soit d'interventions de Monsieur le Maire de Bouglainval, lors d'assemblées de copropriétaires, qui communique des informations sur l'état d'avancement du projet de révision du PLU de la commune soit d'informations sur l'évolution de ce projet.

Observation 8-2 :

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 : (…)
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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les informations communiquées par la commune sur les mesures de vitesse effectuées sur la D26.1 ne font que confirmer le bienfondé du renforcement de la sécurité aux abords de l'accès au Domaine du Grand Gland à partir de la D26.1 et des aménagements envisagés dans le projet de PLU.
Je constate que ce concitoyen conteste des mesures de sécurité mais que dans un point suivant (8.4) il porte une attention toute particulière aux questions de sécurité au sein du Domaine.

Observation 8-3 :
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).
Commentaires du commissaire enquêteur :
Je confirme la réponse de la commune qui me semble tout à fait fondée.

Observation 8-4 :
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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation 8-5 :
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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Le projet de révision de PLU a fait l'objet d'un examen attentif de différents services de l'État.
Je confirme qu'ils n'ont pas exprimé de remarques particulières sur ce point.

Observation 8-6 :
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 logements existants 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 »

Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Observation 8-7 :
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 postériori, l'infraction sera constatée si elle est avérée, mais c'est le procureur de la république qui décidera de la suite donnée.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Il conviendra à la Commune d'informer explicitement le public afin qu'il puisse prendre connaissance des évolutions réglementaires afférentes à ce nouveau document d'urbanisme lorsqu'il sera adopté.
Observation 8-8 :
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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et apprécie la précision et le détail de la réponse.

Observation 8-8 Bis :
Ce déclassement de la zone urbaine au profit de la zone naturelle (N) ou agricole (A) résulte de plusieurs considérations :
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

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune devra prendre en considération les différentes remarques présentées par la DDT SAH/BPU et Chartres Métropole comme je l'ai déjà indiqué précédemment.

Observation 8-9 :

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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient d'avoir à l'esprit les enjeux climatiques et énergétiques et une amélioration de la performance énergétique des bâtiments est aujourd'hui admise comme indispensable.
Comme l'indique la Commune, Chartres Métropole s'est dotée d'une structure pour accompagner les concitoyens dans cette évolution de l'habitat, il convient de savoir s'en saisir.

Observation 8-10 :

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.
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).
Concernant enfin le processus de consultation des habitants sur le PLU, deux réunions publiques ont été réalisées, ainsi que des insertions dans 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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet de révision du PLU a pour objet de conduire une réflexion globale et systémique visant à appréhender l'évolution de la commune dans toutes ses dimensions.
Le dossier présenté répond à cet objectif.

Questions du commissaire enquêteur

Question 1

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 de la Commune de Bouglainval :

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 m² rue de la cote aux oies (A0763 jouxtant la parcelle A1084 contenant un des deux logements de la commune.
Depuis le 1er janvier 2024, Chartres Métropole a récupéré l'aide à la pierre qui lui permettra d'intervenir en termes 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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Question 2

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 ?

Réponse de la Commune de Bouglainval :

Ce n'est pas incohérent, la première colonne étant en 2010 et la seconde en 2000 la SAU a bien baissé de 218 hectares, soit 17.6%.
L'écart entre 17.6% et 18.3% s'explique du fait qu'elle ne représente pas la même chose (la source est le Recensement Agricole de 2010).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je considère que la commune ne répond pas explicitement au premier point de la question et n'apporte pas l'éclairage demandé.

Question 3
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 de la Commune de Bouglainval :
Dans le PLU actuel (depuis 2007), la plupart de ces parcelles sont déjà constructibles. Cependant, les propriétaires actuels ne sont pas vendeurs (sauf opportunité). Les cessions de terrains sont souvent consécutives au départ des propriétaires (décès, etc…).
Commentaires du commissaire enquêteur :
Effectivement, bien que les parcelles ne soient pas identifiées, le PLU de 2007 avait déjà identifié 23 000m² de surface totale correspondant à des « dents creuses » dans le village de Bouglainval.
Aujourd'hui, si nous considérons les « dents creuses » telles qu'identifiées dans le rapport de présentation :

- Rue de Maintenon - 900 m² - Jardin front bâti -
- Rue de Maintenon - 750 m² - Jardin front bâti -
- Rue de la Libération – 900 m² - Jardin front bâti –
- Rue de la Libération – 800 m² - Division foncière réalisée (1 lot disponible)-
- Rue du Chemin Vert – 750 m² - Division foncière réalisée (1 lot disponible)-
- Rue de la Libération – 1 900 m² - Jardin front bâti –
- Chemin de Malaguay – 900 m² - Jardin en second réseau –
- Rue Jean Moulin – 950 m² - Jardin front bâti –
- Sente de la vallée – 1 200 m² - Jardin (demande de CUb) –
- Rue de la côte aux oies – 1 200 m² - Jardin front bâti –
- Rue de la ribotière - 700 m² - Jardin front bâti –
- Rue de la ribotière – 1 900 m² - Jardin –
- Rue de la libération – 4000 m² - Jardin et friche agricole –
- Rue des vignes – 1800 m² - terrains agricoles –
- Rue de la libération – 2 300 m² - Bâtiment agricole –
- Rue de Maintenon – 3000 m² - Ancien corps de ferme –
- Rue Jean Moulin – 350 m² - Jardin –
- Impasse des Tarnys – 1 044 et 2 700 m² - Bâtiments et friches agricoles –

nous obtenons une surface totale de 28 400 m².
Il convient de noter qu'une petite partie de cette surface est constituée de friches agricoles ce qui peut justifier l'accroissement de surface par rapport au PLU de 2007.
En conclusion, la stabilité de la surface de ces « dents creuses » me conduit à penser que les propriétaires de cette « réserve foncière » intégrée dans le village de Bouglainval ne sont pas prêts à se séparer de leurs parcelles.
Il convient de prendre en compte également les remarques de la DDT SAH/BPU pour ce qui concerne les parcelles de référence cadastrales 1062, 761, 762, 763, 1327, 788, 1107 qui représentent une surface totale de 5 740 m².

Question 4

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 de la Commune de Bouglainval :

La surface agricole utile (SAU) n'est pas 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 1AU au futur lotissement ou les terrains classés en zone Uj dans le centre bourg, à l'arrière de l'exploitation agricole).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Question 5

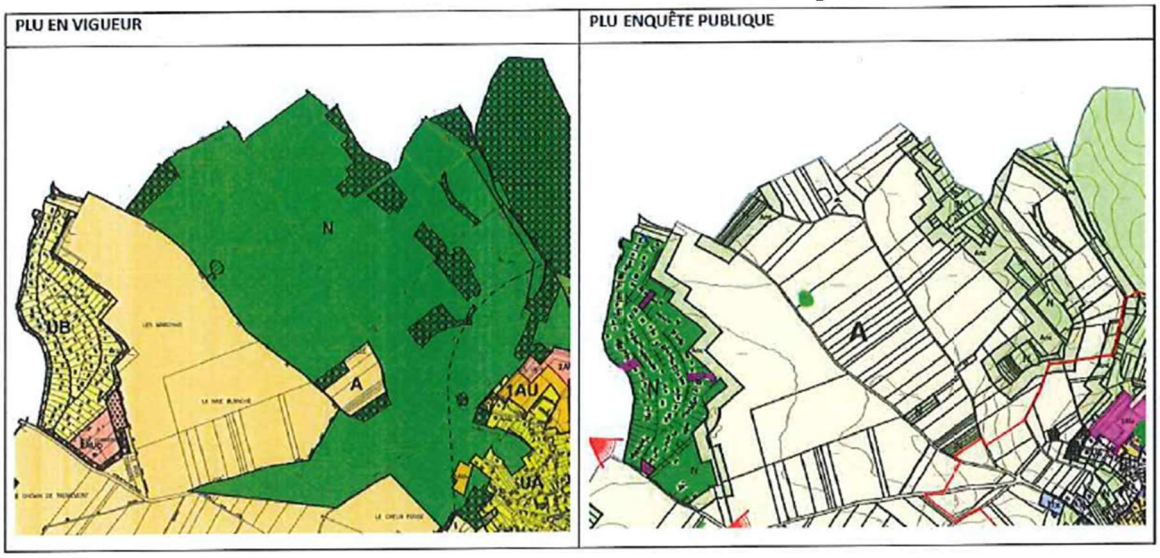
Il apparaît également que les zones naturelles passent de 473.7 hectares à 205.42 hectares tout en ayant intégré le lotissement du Grand Gland soit une diminution de 268.28 hectares.

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.

Réponse de la Commune de Bouglainval :

L'essentiel du transfert, des zones N vers A, concerne les terrains ci-après ;



Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune cependant, il convient de réintégrer dans ces surfaces naturelles les petites parcelles boisées y compris celles d'une superficie inférieure à 5000 m².

Question 6
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 de la Commune de Bouglainval :
En l'espace de 15 ans les outils mis à disposition pour la réalisation des documents d'urbanisme se sont quelques peu améliorés. En effet, la base cadastrale du PLU de 2007 a été réalisée sur la base de la vectorisation de planches papiers certainement communiquées au bureau d'étude 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 du 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.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Question 6
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 …) ?
Réponse de la Commune de Bouglainval :
La Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) de l'habitat de Chartres Métropole ; Chartres Renov'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'énergies 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 clés 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 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 fen^tres, isolation extérieure, etc…). Une administrée, qui avait un logement insalubre, a même bénéficié d'aides pour le rénover complétement ; isolation, menuiserie, sanitaires, chauffage, etc … avec des aides à hauteur de 80%.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Question 7
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 de la Commune de Bouglainval :
Concernant l'extension 'zone 1AU, Rue de la Ribotière) de nombreux échanges ont eu lieu avec le promoteur qui a signé des compromis de ventes avec les propriétaires.
Concernant la zone AU Rue de Maintenon, les propriétaires actuels 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.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de la réponse formulée par la commune et n'a pas de commentaire particulier à formuler.

Question 8
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 ?
Réponse de la Commune de Bouglainval :
Le système de mesure est généralement celui usité dans les documents d'urbanisme et adaptés aux surfaces concernées, à savoir l'hectare pour les surfaces de zones et m² pour les dispositions réglementaires (surface de plancher par exemple). Après si les surfaces de zones doivent être converties en m², le rapport de présentation pourra être corrigé en ce sens.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Par principe, il me paraît important de respecter la réglementation, cependant le législateur est bien conscient des pratiques et accorde une tolérance quant à l'usage de cette unité de mesure traditionnelle qu'est l'hectare.
En conséquence, en application de la réglementation en vigueur, il me semble pertinent d'utiliser comme unité de mesure de surface le mètre carré ou son multiple le km carré et d'y adjoindre à coté, entre parenthèse la valeur en hectare.
D'autant qu'il apparait, notamment dans le rapport de présentation, que la surface des « dents creuses » est exprimée en mètre carré, contrairement à ce qui est indiqué dans la réponse de la Commune.

Fait le 8 février 2024
Le commissaire enquêteur

François CHAGOT

Enquête publique
sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval

Demandeur : Commune de Bouglainval

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique

Du 09 janvier 2024 à 16h30 au 10 février 2024 à 12h00

Décision N° E 23000188/45 du 12 décembre 2023 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans.

Commissaire enquêteur : François CHAGOT

Rappel de l'enquête
L'enquête a pour objet le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bouglainval.
Un premier document d'urbanisme a été élaboré et approuvé en 1995 sur la commune de Bouglainval.
Une révision du PLU a été votée en 2007.
Aujourd'hui, la commune de Bouglainval soumet à enquête publique un nouveau projet de révision du PLU afin d'adapter le territoire, le village et les hameaux environnants aux besoins futurs sur la base d'une croissance raisonnée et de disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en compte les évolutions réglementaires permettent d'intégrer les évolutions liées à l'entrée dans la communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

Les principaux enjeux du projet
Les principaux enjeux du projet de révision sont :
- intégrer les évolutions législatives
- intégrer les principes d'aménagement définis par le SCoT de Chartres Métropole
- proposer une partie d'aménagement limitant les secteurs d'extension urbaine
- mettre en valeur la richesse environnementale de la commune
- sécuriser la traversée du village en accentuant l'urbanisation en entrée de celui-ci
- Maintenir les effectifs de l'école

Opportunité de la demande
La dernière révision du PLU de Bouglainval remonte à 2007 soit il y a plus de 16 ans.
La commune de Bouglainval a prescrit la révision du PLU en 2021 pour tenir compte des évolutions réglementaires et de l'intégration dans Chartres Métropole.

L'enquête Publique
L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.
Onze personnes ont rencontré le commissaire enquêteur.
Huit observations ont été formulées, représentant au total trente-trois questions.

Les sujets de préoccupations dominants
Deux sujets ont été abordés en priorité :
- La création de l'AOP1 – rue de la Ribotière- et son impact sur l'environnement proche ;
- Le classement en zone N du Domaine du Grand Gland

Analyse et motivations du commissaire-enquêteur en vue des conclusions de l'enquête
Le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval se caractérise par une volonté ;
- D'encadrer le développement ;
- D'asseoir les conditions nécessaires au développement économique local ;
- De garantir la qualité environnementale de la commune ;
- De préserver le cadre de vie ;
- D'assurer et sécuriser la mobilité et la découverte du territoire ;
- De modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

L'examen et l'analyse critique appellent plusieurs commentaires.

1. Il apparait que le dossier soumis à l'enquête publique répond aux objectifs présentés au Conseil municipal du 8 juillet 2021 qui a adopté la délibération prescrivant la révision du PLU.
   Le dossier est explicite et aborde la totalité des points relevant d'un PLU.
   Cependant si la question de la croissance démographique est abordée de façon détaillée, la conclusion ne répond que partiellement à la problématique traitée.
   La question est délicate, il convient de définir un taux de croissance qui permet de maintenir la population communale et de stopper la baisse démographique, notamment afin de bénéficier d'un nombre d'enfants suffisants pour maintenir l'école au sein du village tout en proposant des parcelles à la construction pour les nouveaux arrivants dans un contexte de loi ZAN et avec des parcelles constructibles en « dents creuses », dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.
   Plusieurs options sont présentées en termes d'implantation de nouvelles constructions pour atteindre cet objectif de croissance démographique mais le choix retenu ne fait pas l'objet d'un commentaire motivé qui puisse le justifier.

2. Dans le Projet d'aménagement et de développement durables, la première orientation, « encadrer le développement », fait état d'un constant concernant l'évolution démographique de la commune qui indique que cette évolution, malgré un objectif qui était fixé à + 1.04% dans la précédente révision du PLU, est restée inférieure à 0.5%.
   Le projet présenté prévoit une croissance de 1.1 %. Ce taux de croissance est comparable à celui visé dans le précédent document d'urbanisme, mais il est cependant, le double de la croissance effective actuelle.
   La Préfecture -DDT SAH/BPU rappelle également que la croissance prévue dans le SCoT est de 0.7%. Or, un des objectifs de ce projet et de mettre les documents d'urbanismes communaux en conformité avec le SCoT.
   Le contexte actuel, même s'il est difficile de prévoir les évolutions à venir, est marqué, du fait des taux d'intérêts élevés, par un ralentissement très important de l'activité dans le secteur de la construction.
   Il convient également de constater que l'offre de terrains à bâtir, dans la périphérie de l'agglomération chartraine, reste important.
   Malgré ces données et ce contexte, le projet maintien une évolution de croissance de 1.1%.
   Cet objectif me parait trop important et il me semble que la proposition de la DTT SAH/BPU d'une croissance de 0.7% est réaliste et doit être prise en compte par la collectivité.

3. L'OAP1 – rue de la Ribotière d'une surface de 25 000m² (2.5ha) avec une première tranche sur 4 ans représentant 40% des 30 logements attendus soit 12 logements, est la proposition de la commune pour permettre l'augmentation démographique. Ce premier objectif parait réaliste.
   Cependant, il convient de prendre en compte l'existence des « dents creuses ». Les parcelles qui s'inscrivent dans cette situation représentent aujourd'hui plus de 28 000m². Cette surface comprend des parcelles dont la vente semble peut envisageable de par l'attachement des propriétaires à leur patrimoine foncier ou parce qu'une construction pourrait porter atteinte au cadre de vie existant. Il peut s'agir de la proximité d'un nouveau voisinage et la crainte de nuisances (ces deux aspects ont été

évoqués lors de l'enquête) ou par une perte d'ensoleillement dû à la proximité d'une nouvelle construction.
Une partie pourtant, de ces parcelles correspond à des friches agricoles.
De même la DDT SAH/BPU interroge sur la situation des parcelles 1062, 761, 762, 763 1327,788, et 1107 qui dans la formulation exprimée dans son avis me laisse considérer qu'elle pourrait également être assimilées à des « dents creuses ».
J'ai vérifié sur site et effectivement, je considère également que ces parcelles peuvent être assimilées à des « dents creuses ».
L'ensemble de ces parcelles représentent une surface de 5 740 m².
Je peux comprendre l'intérêt d'un aménageur de réaliser, sur une grande parcelle, une trentaine d'habitations et l'intérêt que cela peut présenter pour la commune, cependant, il convient d'avoir à l'esprit que l'utilisation des « dents creuses » réduira assez significativement l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Je propose de privilégier une implantation, tant que faire se peut, sur les parcelles de « dents creuses » identifiées dans le projet ou identifiées par la DDT SAH/BPU.

4. J'attire l'attention de la commune sur le fait qu'il est important qu'elle conserve la maîtrise du foncier sur son territoire, ce qu'elle fait dans le cadre de la réalisation de ce nouveau document d'urbanisme et de veiller à conserver cette maîtrise, y compris dans le cadre de l'aménagement de l'OAP1.
5. Les avis des personnes publiques associées sont prises en considération pour partie.

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 31,5 jours consécutifs, attendu que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais réglementaires et pendant toute la durée de l'enquête ;
- La publication dans les journaux l'Écho Républicain et Horizons a été faite au moins 15 jours avant le début de l'enquête ;
- Une seconde publication a été faite dans les journaux l'Écho Républicain et Horizons durant la première semaine de déroulement de l'enquête ;
- L'information des concitoyens a été effectuée également par voie d'affichage et panneaupocket ;
- Le dossier soumis à enquête publique a été mis à la disposition du public à la mairie de Bouglainval et sur le site internet de la commune ;
- Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences dont une a été décalée en raison des conditions climatiques dans le respect des arrêtés municipaux et de la réglementation ;
- Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ont été pris en considération pour partie ;
- Les réponses aux observations des concitoyens et du Commissaire enquêteur apportées par la commune de Bouglainval répondent à celles-ci.

Concernant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval :

- Vu l'avis n° MRAE 202263881de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, en date du 16 décembre 2022 dispensant d'évaluation environnementale la présente révision du PLU ;
- Vu les avis formulés par Personnalités Publiques Associées ;
- Vu le projet de règlement du PLU de Bouglainval et les différentes pièces composant le dossier d'enquête publique, qui répondent aux objectifs définis dans le PADD ;

- Considérant que le projet permet de satisfaire aux objectifs en termes d'aménagement du territoire de la Collectivité et prend en compte les objectifs de la Loi SRU ;
- Vu les observations orales et celles écrites portées dans le registre d'enquête ou adressées par voies électronique ou postale,
- Vu les réponses apportées par la Commune et considérant qu'elles sont claires, précises et justifiées notamment au regard des documents constitutif du dossier soumis à l'enquête publique,
- Au vu de réponses apportées au procès-verbal de synthèse ;
- Au regard de mes observations et des réponses apportées.

En conséquence, je formule un avis

un avis favorable avec réserves

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval assorti des **réserves suivantes** :

- Le taux d'accroissement démographique de la commune ne pourra être supérieur à 0.7% ;
- L'application de la loi ZAN du 20 juillet 2023 doit être effective et la commune doit veiller à une utilisation optimale des « dents creuses » ;
- OAP1 -rue de la Ribotière – il convient
    - de diminuer la surface affectée à la réalisation de cette OAP ;
    - de veiller à assurer une mixité sociale de par la diversité du type des logements ;
    - Respecter les prescriptions du SCoT en matière de densité de logements.

Fait le 08 février 2024
Le commissaire enquêteur

François CHAGOT