

De : **Franck Guillo** <>
Date: mer. 18 déc. 2019 à 17:23
Subject: Fwd: URGENT - Courriel PLUi pour projet photovoltaïque de Coulombs
To: <plui4vallees@gmail.com>
Cc: Jean Noël Marie <>, Hans Zillig <>, Etienne Trichard <[E](#)>

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUi des 4 vallées,

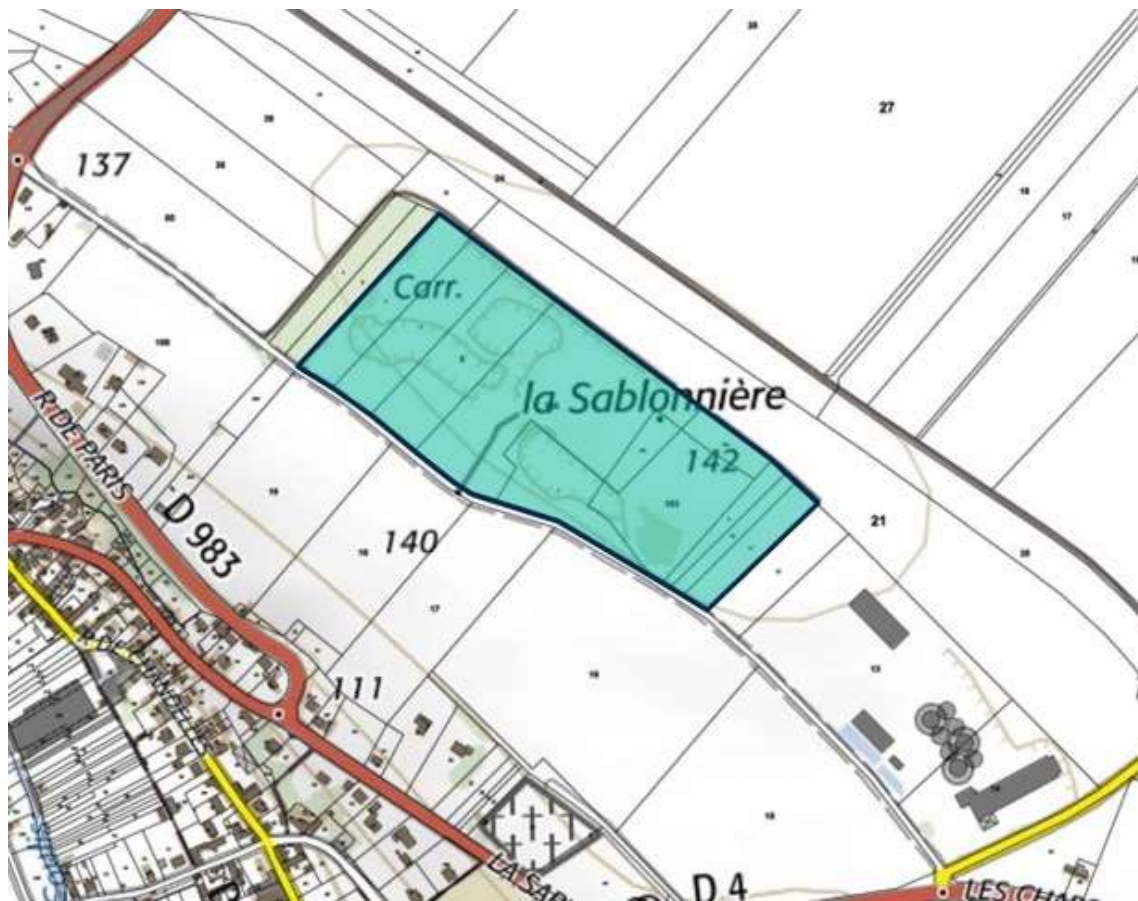
Messieurs et Mesdames les Membres de la commission d'enquête publique,

Je me permets de vous contacter au sujet d'un projet de centrale photovoltaïque au sol qui est prévu sur un ancien terrain de carrière situé au lieu-dit « La Sablonnière » à Coulombs (vous trouverez en PJ un plan de situation de ce terrain et une liste des parcelles qui le constituent). En effet, je tiens à vous signaler que le règlement graphique du projet de PLUi des 4 vallées prévoit d'attribuer un zonage « A » à ce terrain. Le règlement écrit du projet autorise les centrales photovoltaïques au sol sur ce zonage, ce qui permettrait à ce projet d'obtenir un permis de construire. En revanche, ce zonage rendrait le projet éligible à l'appel d'offre organisé par la Commission de Régulation de l'Energie pour le financement de ces centrales. Afin de rendre le projet en question réalisable, il serait donc impératif que le PLUi attribue à son terrain d'implantation un zonage naturel explicitant sa vocation photovoltaïque. Je voudrais donc demander une modification du projet de PLUi sur les points suivants :

- Création sur le règlement graphique d'une zone Npv pour l'emprise de l'ancienne carrière
- Rajout de alinéa suivant au règlement écrit « Sont autorisées en zone Npv les centrales photovoltaïques au sol »

En vous remerciant d'avance pour votre attention,

Frank Guillo



Informations littérales relatives à 10 parcelles sur la commune :
COULOMBS (28).**Références de la parcelle 000 AD 103**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 103
Contenance cadastrale	10 310 mètres carrés
Adresse	LA SABLONNIERE 28210 COULOMBS

Références de la parcelle 000 AD 7

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 7
Contenance cadastrale	6 858 mètres carrés
Adresse	LA SABLONNIERE 28210 COULOMBS

Références de la parcelle 000 AD 102

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 102
Contenance cadastrale	1 975 mètres carrés
Adresse	LA SABLONNIERE 28210 COULOMBS

Références de la parcelle 000 AD 5

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 5
Contenance cadastrale	10 089 mètres carrés
Adresse	LA SABLONNIERE 28210 COULOMBS

Références de la parcelle 000 AD 4

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 4
Contenance cadastrale	8 133 mètres carrés
Adresse	LA SABLONNIERE 28210 COULOMBS

Références de la parcelle 000 AD 10

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 10
Contenance cadastrale	1 957 mètres carrés
Adresse	LA SABLONNIERE 28210 COULOMBS

Références de la parcelle 000 AD 11

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 11
-------------------------------------	------------------

Contenance cadastrale

3 841 mètres carrés

Adresse

LA SABLONNIERE
28210 COULOMBS**Références de la parcelle 000 AD 104**

Référence cadastrale de la parcelle

000 AD 104

Contenance cadastrale

2 041 mètres carrés

Adresse

LA SABLONNIERE
28210 COULOMBS**Références de la parcelle 000 AD 3**

Référence cadastrale de la parcelle

000 AD 3

Contenance cadastrale

7 049 mètres carrés

Adresse

LA SABLONNIERE
28210 COULOMBS**Références de la parcelle 000 AD 9**

Référence cadastrale de la parcelle

000 AD 9

Contenance cadastrale

1 967 mètres carrés

Adresse

LA SABLONNIERE
28210 COULOMBS

De : **Christophe Gicqueau** <christophegicqueau@yahoo.fr>

Date: mer. 18 déc. 2019 à 19:21

Subject: Remarques adressées au Président de la commission d'enquête sur le PLUi des 4 Vallées / GICQUEAU / commune de Bréchamps

To: <plui4vallees@gmail.com>

Cc: mairie de Bréchamps <mairie@brechamps.net>, fourrier Tirard Architectes <agence@fourriertirard.fr>

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance des règles d'urbanisme qui pourraient prévaloir dans le cadre du futur PLUi.

Nous avons jusqu'au 19 décembre pour faire part de nos observations et par conséquent je vous prie de trouver ici l'expression de mes remarques étant un habitant de la commune de Bréchamps (5, Impasse de la Cavée) depuis l'année 2000 et ayant un projet de construction en cours. Je suis également venu à votre rencontre début décembre à Nogent le Roi et ai pu ainsi vous faire de mes observations oralement.

Je découvre avec stupéfaction que **la moitié de la parcelle cadastrée 1667 que j'aie acquise en 2014 devient inconstructible**. (Cf plan ci-dessous)

Nous avons fait l'acquisition de ce terrain, mon épouse et moi même, dans l'objectif d'y bâtir une maison pour nos vieux jours face aux parcelles 1144 et 1145 qui appartiennent aujourd'hui à nos enfants. L'emplacement prévu pour la maison (implantation en longueur adossée à la parcelle 1662) n'est plus possible dans cette hypothèse.

Il demeure toutefois encore possible de construire une maison et nous prévoyons de réaliser le projet courant de l'année 2020. Pour autant celui-ci ne pourra voir le jour qu'à la double condition suivante, comme j'ai déjà pu m'en entretenir avec Monsieur le Maire :

- **la limite constructive des 25 mètres ne doit pas s'appliquer (cette double peine sur mon terrain déjà amputé de la moitié de son intégrité)**
- **la zone de constructibilité de mon terrain doit être (très) légèrement accrue**

Pour les 3 raisons suivantes il est en effet impossible de construire si cette limite des 25 mètres est imposée et que mon terrain se trouve privé de la moitié de sa surface constructive :

1/ la présence de fenêtres mitoyennes enterrées (parcelle 1662) en bordure de ma parcelle. Je ne peux pour des raisons de bon voisinage construire ma maison

en bordure de parcelle car cela reviendrait à priver mes voisins de vue et de lumière,

2/ la topographie du terrain, très en pente sur les 18 premiers mètres, empêche de construire sans modifier substantiellement les pentes naturelles de la parcelle. Si nous voulons respecter la topographie du terrain et construire à la côte 110 (d'après plan du géomètre), nous devons construire à environ 20 mètres de la clôture de l'Impasse de la Cavée.

3/ la proximité des 2 maisons voisines

L'architecte nous recommande pour ces raisons d'implanter la maison à 20 mètres de la voie publique (Impasse de la Cavée) pour respecter les règlements d'urbanisme qui refusent les remblais et demandent de respecter la pente naturelle du terrain. **Cela impose donc de construire au delà de la limite des 25 mètres.**

Cette limite abusive devient confiscatoire si elle s'applique car elle rend par conséquent notre terrain totalement inconstructible. En effet il est impossible de construire entre les 20 premiers mètres (laissés vierges en raison du fossé) et les 25 derniers.

Nous ne souhaitons pas non plus créer d'étage pour éviter aux voisins les inconvénients évidents d'un faîtage qui culminerait à plus de 8 mètres de haut.

Concernant le volet paysager, nous souhaitons édifier une maison 100% en bois s'inscrivant dans une démarche écologique dans ce périmètre naturel et boisé de la commune de Bréchamps. Nous souhaitons en outre arborer et végétaliser la partie du terrain se trouvant face à l'Impasse de la Cavée afin que ce projet soit le plus harmonieusement possible intégré à la nature.

Notre demande :

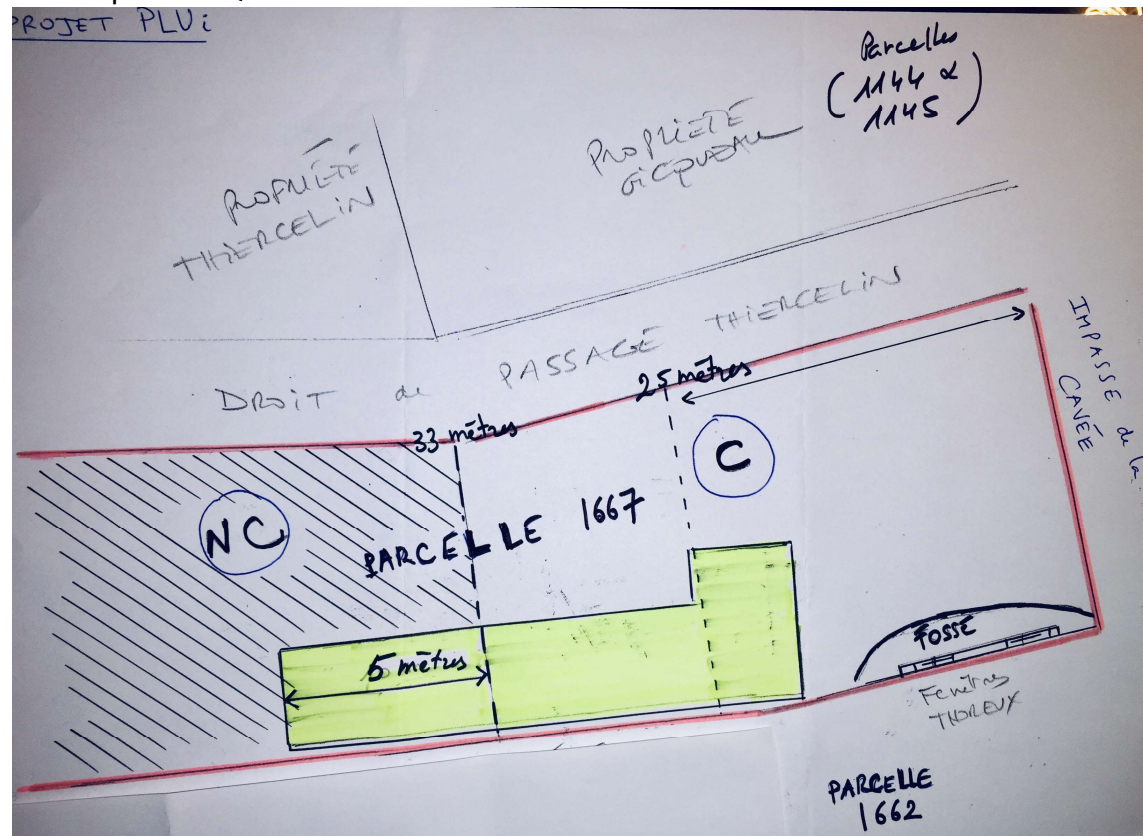
1/ Ne pas imposer cette limite constructive des 25 mètres, au moins sur les parcelles qui subissent déjà une diminution de leur intégrité constructible
2/ Agrandir la constructibilité de notre parcelle de 10 voire 5 mètres supplémentaires (par rapport à l'impasse de la Cavée), soit une profondeur de parcelle constructible qui passerait de 33 mètres à 38 mètres (hypothèse à 5 mètres). La limite de non constructibilité est ainsi très légèrement repoussée mais cela est déterminant pour notre projet.

Nous ne remettons pas en cause le bien fondé du futur PLUi, nous demandons simplement l'assouplissement de certaines règles trop strictes qui risquent de nuire au développement harmonieux de ce village. Nous souhaitons que l'esprit du PLUi qui régira le futur urbanisme de Bréchamps soit respecté mais dans

l'intérêt de tous et qu'il ne s'applique pas à la lettre lorsque celle-ci est trop contraignante pour les habitants qui sont les premiers concernés.

En vous remerciant du temps consacré à la défense de nos intérêts, je vous prie de croire Monsieur le Président en l'expression de mes respectueuses salutations,

Christophe GICQUEAU



De : <huveau.thierry@neuf.fr>
Date: mer. 18 déc. 2019 à 17:48
Subject: PLUi des 4 Vallées
To: plui4vallees <plui4vallees@gmail.com>

Merci de prendre connaissance des pièces jointes (une lettre et 2 plans)
Mr Thierry HUVEAU

Monsieur Thierry HUVEAU
3 Place du Colombier
Vaubrun
28210 CHAUDON
Port: 06-13-52-41-79

Vaubrun, le 17 décembre 2019

Mr le Président de la commission
D'enquête sur le PLUI des 4 Vallées
1 Rue porte Chartraine
28210 NOGENT LE ROI

Objet: Enquête Publique sur le PLUi des 4 Vallées

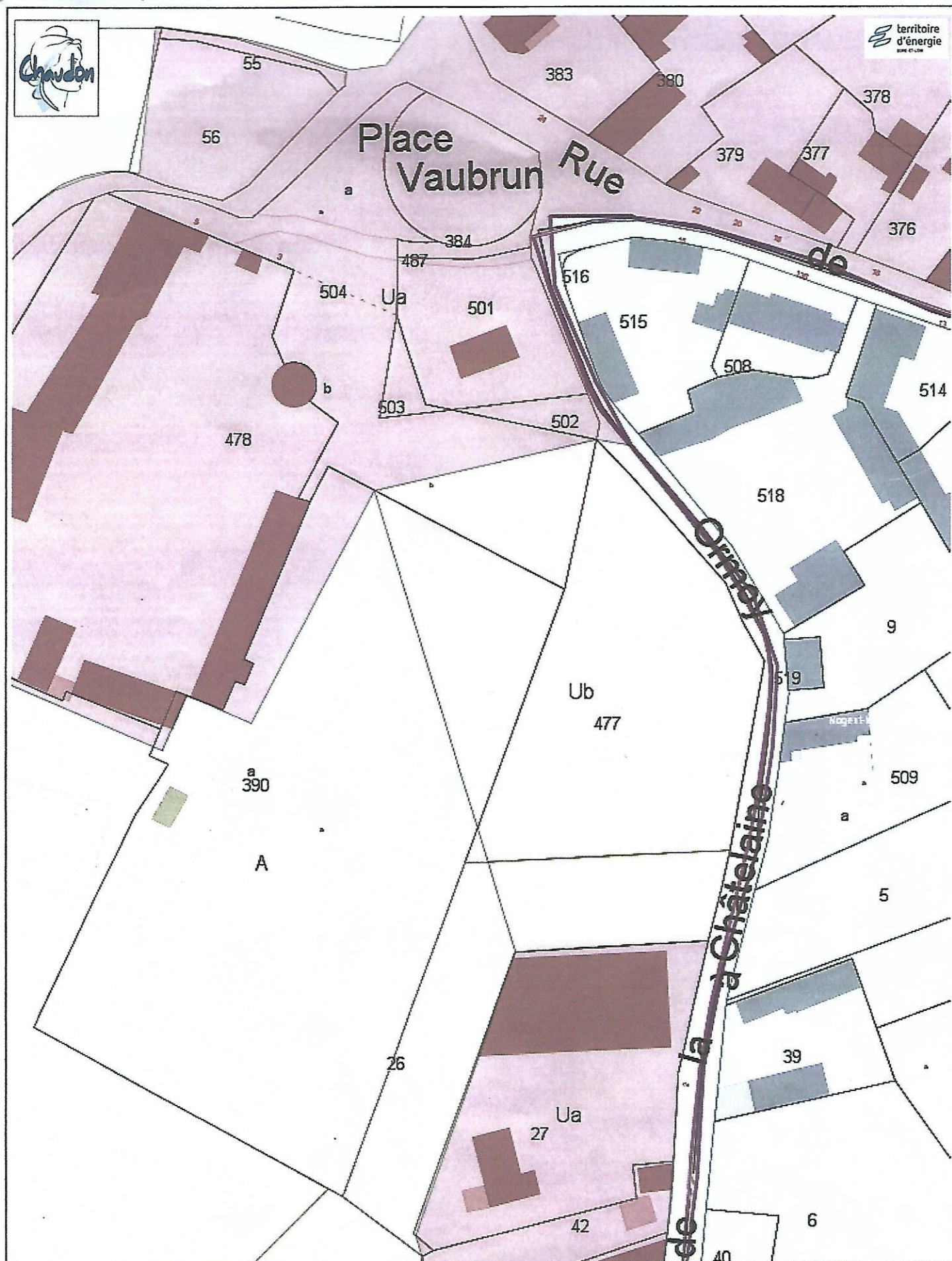
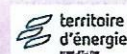
Monsieur,

La parcelle sur la commune de CHAUDON cadastrée D 477 sur Vaubrun ne va plus être en UB, je suis vendeur de ce terrain avec mon frère, la route passe devant comme vous pouvez le constater sur les 2 plans, les réseaux sont à proximité puisque on est dans le hameau, ce terrain est constructible dans le PLU actuel, il est en dent creuse impossible à cultiver, c'est pour cela qu'il est actuellement en UB.

D'autre part la parcelle ZB 26 contigu possède un permis de construire accordé le 18/05/2019.

Pour toute ces raisons il me parait souhaitable et cohérent que ce terrain D 477 reste un terrain constructible.

Veillez agréer, Monsieur le président l'expression de mes sentiments respectueux.



InfoGeo 2S

	Urbanisme		Eau		Éclairage Public
	Voirie		Forêt		Pédagogie
	Sécurité		Santé		Recueil
	Culture		Sport		
	Énergie		Autres		



A imprimer sur du A4 - Taille réelle: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Avertissement : Les informations d'InfoGeo2S sont indicatives et ne dispensent pas d'effectuer les démarches obligatoires auprès des services compétents.

Département :
EURE ET LOIR

Commune :
CHAUDON

Section : D
Feuille : 000 D 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/11/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

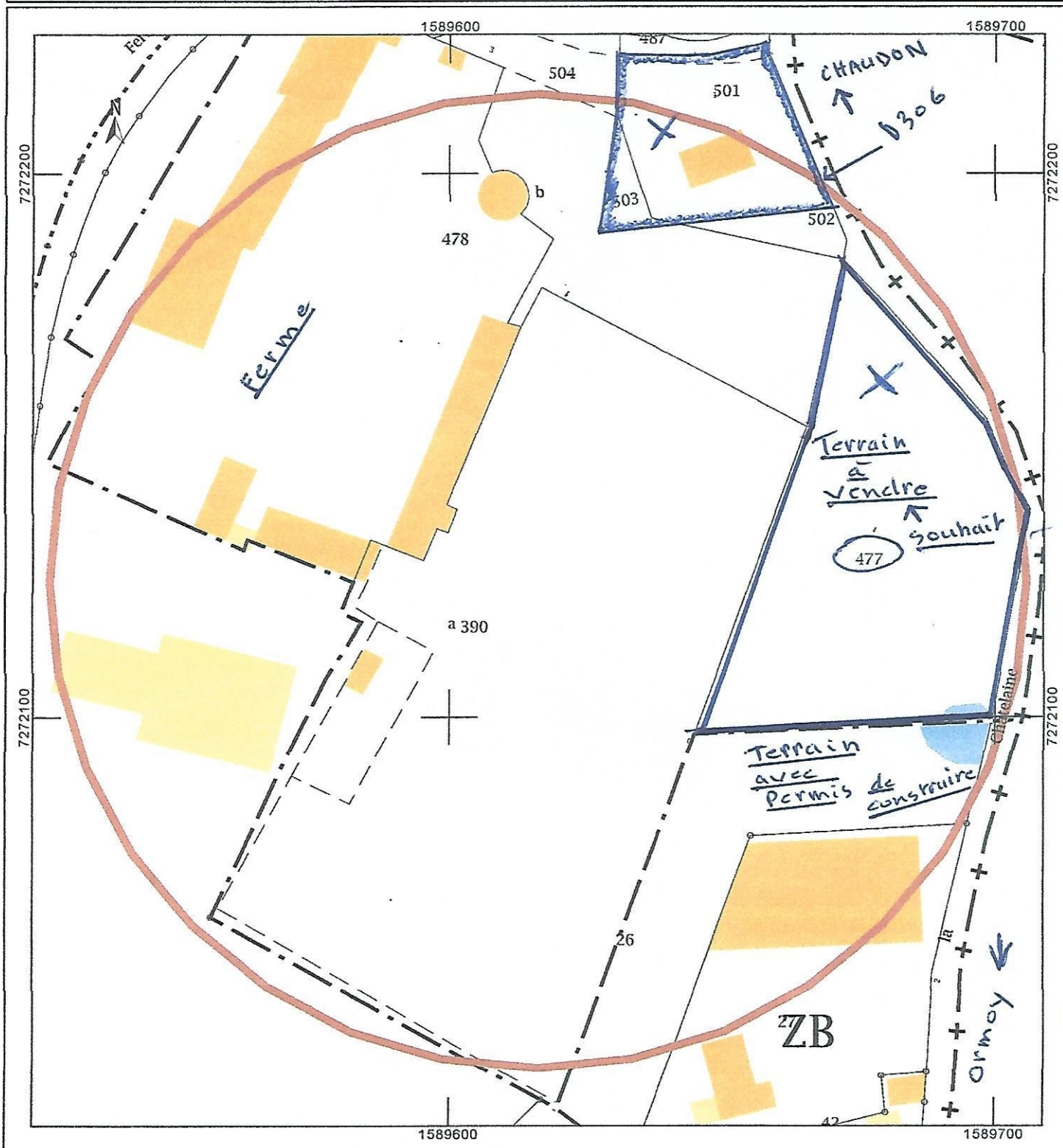
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF EURE ET LOIR
5 Place de la République 28019
28019 CHARTRES cedex
tél. 0237187083 -fax
sdif.eure-et-loir@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Plu4Vallees@gmail.com

HTTPS://www.portescureliennes
/d.p.fr/



De : <huveau.thierry@neuf.fr>
Date: mer. 18 déc. 2019 à 16:44
Subject: PLUi des 4 Vallées
To: <plui4vallees@gmail.com>

Merci de prendre connaissance des pièces jointes (une lettre et un plan)
Mr Thierry HUVEAU

Monsieur Thierry HUVEAU
3 Place du Colombier
Vaubrun
28210 CHAUDON
Port: 06-13-52-41-79

Vaubrun, le 17 décembre 2019

Mr le Président de la commission
D'enquête sur le PLUI des 4 Vallées
1 Rue porte Chartraine
28210 NOGENT LE ROI

Objet: Enquête Publique sur le PLUi des 4 Vallées

Monsieur,

La parcelle sur la commune de Nogent le Roi cadastrée ZE 75 sur le salut notre dame, pose problème aussi bien pour l'exploitant agricole que le propriétaire, en effet cette parcelle va se trouver encadrée par les parcelles ZE 74 et ZE 660p qui ont obtenues un permis d'aménagement qui d'ailleurs curieusement déborde du PLU sur la parcelle ZE 660p comme j'ai pu le constater lors de l'enquête.

La parcelle ZE 75 risque avec les nouvelles réglementations agricoles pour la pulvérisation des produits phytosanitaires,

inexploitable, et donc que fait-on de cette parcelle pour le propriétaire, par conséquent il serait pertinent que la limite du PLUI pour la zone constructible se trouve après cette parcelle en l'englobant.

Veillez agréer, Monsieur le président l'expression de mes sentiments respectueux.

1 choix du service (/plugin-cadastre.php?etape-form=choix)

2 choix de la parcelle

3 récapitulatif

4 réception

Contact | Mentions légales & CGU

Site distinct de l'administration

Rechercher



Démarche Administrative

PLU - Cadastre et recherche de propriétaire ligne

Merci de sélectionner la parcelle dont vous souhaitez connaître le PLU en sélectionnant celle-ci sur la carte ci-dessous.
Pour faciliter la démarche, merci de nous indiquer le motif de la demande en dessous de la carte.

- ☒ Recherche par adresse ☐ Recherche par référence cadastrale

Adresse de la parcelle

Dans le cas où votre adresse ne serait pas présente dans la liste, merci d'indiquer le nom de la commune.

le salut notre-dame, 28210 Nogent-le-Roi

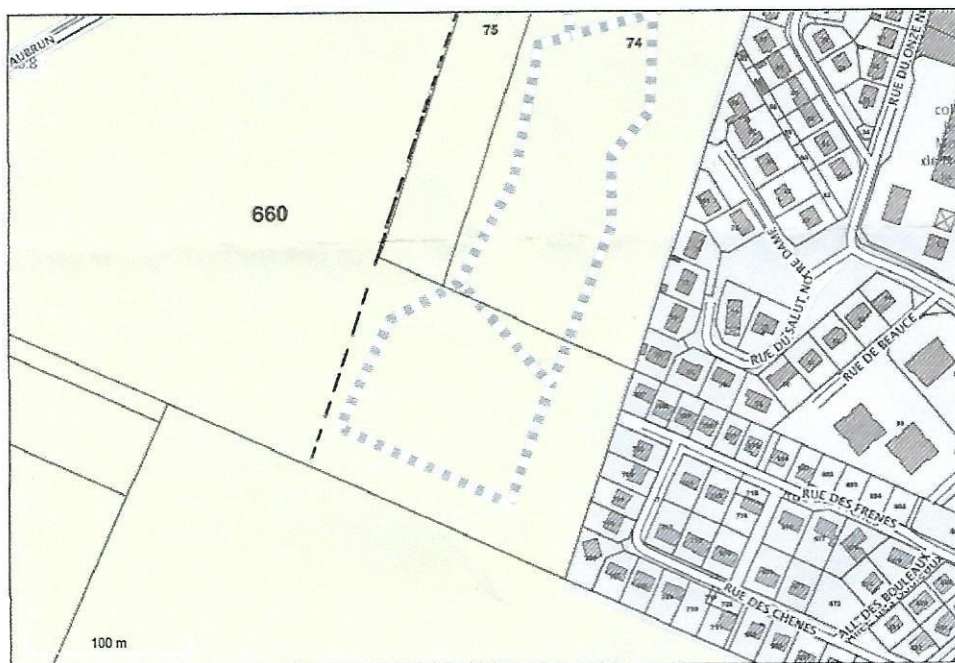
Veuillez placer un marqueur sur une parcelle en cliquant gauche à l'aide de votre souris.

« Modifier (/Plugin-Cadastre.php?Etape-Form=Choix)

Motif de la demande du PLU

Achat, vente, travaux

Continuer »



De : **BORIES Denis** <denis.bories@orange.fr>
Date: jeu. 19 déc. 2019 à 10:32
Subject: Enquête publique PLUI 4 vallées
To: <plui4vallees@gmail.com>

re bonjour,

2° envoi annule et remplace le 1° pour le plan du cadastre mal téléchargé.

Bonjour,

Monsieur le Président et Messieurs les membres de la commission d'enquête publique,

Je vous prie de consulter mes observations en pièces jointes.

Je vous remercie d'avance pour l'examen de mes remarques et, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président,

Messieurs les membres de la commission d'enquête publique, mes respectueuses salutations.

Denis BORIES

3 Rue des Druides

SENANTES

Monsieur Denis BORIES
3 des DRUIDES
28210 SENANTES

Monsieur le Président et Messieurs les membres de la commission d'enquête publique,
sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 4 Vallées.

Mes observations et informations portent sur le projet S2 de l'Orientation
d'Aménagement
et de programmation à SENANTES quartier de la source pages 98 et 99 de l' OAP.

- 1° Précisions : le haut du site est l'axe routier, la liaison douce est sur le secteur ouest.
- 2° Le terrain cadastré B 836 est un remblai voir plan avant remblaiement en pièce jointe N° 2,
Je m'étonne que ce terrain fasse partie d'un projet d'urbanisation et a priori de sa densité,
sans en préciser la nature ou l'historique récent. Car l'excavation pour extraire de la marne avec éventuellement des galeries comme sur d'autres terrains de la commune y compris deux anciennes carrières n'apporte pas de garantie de stabilité du sol. Plusieurs parcelles seront en limite de l'ancien talus non identifiés. J'ai des fissures sur mon mur face à ce terrain, je suis le plus proche des riverains,
une distance de construction au moins égale à 5 mètres à la limite séparative B 836 serait une précaution minimum à prendre ? comme pour le haut d'un talus visible. (p. 26 du règlement, prise en compte des contraintes de sous-sol (marnières) dans le positionnement des futures zones à bâtir 2° objectif 3 PADD)
- 3° Il est noté à trois reprises : "espace paysager conservé, aménagements paysagers rattachés aux talus,
conserver et valoriser la végétation attenante aux talus" mais ces espaces n'existent pas ou sont infimes
le terrain plat est entièrement cultivé (photo page 102 S4 OAP, pièce jointe 3) cela ne correspond pas avec
la future zone végétalisée qui elle correspond à l'ancienne excavation B 836. La largeur de la bande de terrain végétalisé attenant au talus devrait être sur la totalité de sa longueur pour traiter l'ensemble des ruissellements avec le faux point haut car les ruissellements des eaux pluviales en bout des ZE87 et ZE83 s'écoulent dans une rigole jusqu'au talus rue de Paris à l'angle de la ZE83 et ZE89 (le point haut est l'accès au site, les eaux de la rue des Druides n° 1bis et 3 s'écoulent dans le chemin de Paris)
- 4° Sans information sur les futures parcelles et implantation des habitations, comment donner un avis ?
a : sur l'impact pour les riverains sans savoir si les parcelles seront jardin contre jardin, avec un dégagement visuel par des espaces non bâti, une limitation des surfaces imperméabilisées (page 9 OAP) b : Des terrains à bâtir de tailles variées (page 8 OAP)
c : valorisation du cadre de vie rural (axe 2 objectif 2 PADD)
d : comment est calculé la densité des logements.

5° Pour les communes comme Senantes sans assainissement collectif ne faudrait-il d'abord définir un minimum de surface de terrain pour que l'épandage se fasse dans les meilleures conditions par rapport au maximum de la surface possible du bâti, les OAP ne traitent pas ce problème, une plus grande population augmentera les résidus ménager et médicaments analysés ou non dans la nappe phréatique.
(La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome page 26 du règlement)

Je vous remercie d'avance pour l'examen de mes remarques et,
je vous prie d'agréer, Monsieur le Président,
Messieurs les membres de la commission d'enquête publique,
mes respectueuses salutations.

Commune de SENANTES

Propriété de M. AUNAY

Section ZE n° 76.62.83

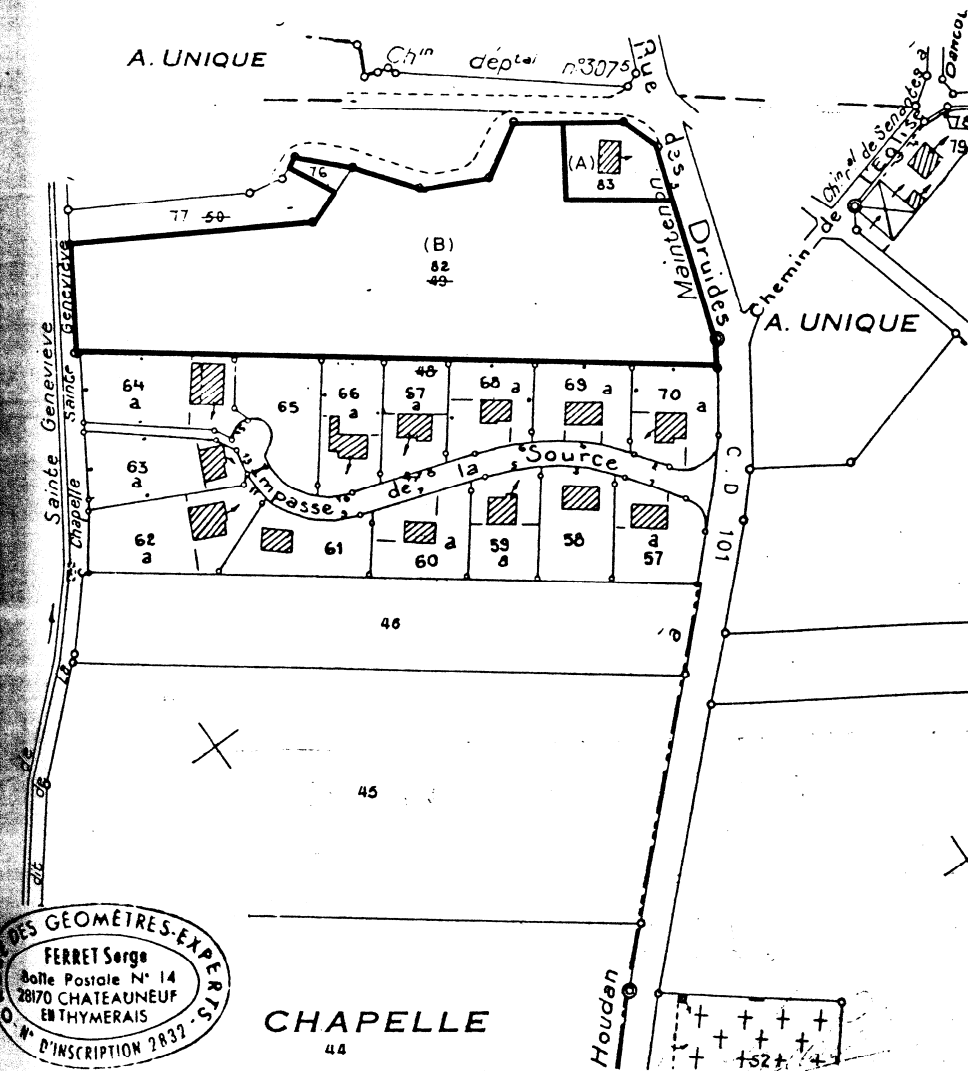
1ha/6a40ca

EXTRAIT CADASTRAL

ECHELLE : 1 / 2 000ème

(A) Vendu en l'état 1 013m² env

(B) Surplus conservé 13 627m² env



DES GEOMETRES-EXPERTS
FERRET Serge
Boite Postale N° 14
28170 CHATEAUNEUF
EN THYMERAIS
N° D'INSCRIPTION 2832

CHAPELLE
44

ossier n° 17 099

25 SEP. 1990

Le : 25/09/1990





De : **Christophe Gicqueau** >

Date: mer. 18 déc. 2019 à 19:21

To: <plui4vallees@gmail.com>

Cc: mairie de Bréchamps <mairie@brechamps.net>, fourrier Tirard Architectes < >

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance des règles d'urbanisme qui pourraient prévaloir dans le cadre du futur PLUi.

Nous avons jusqu'au 19 décembre pour faire part de nos observations et par conséquent je vous prie de trouver ici l'expression de mes remarques étant un habitant de la commune de Bréchamps (5, Impasse de la Cavée) depuis l'année 2000 et ayant un projet de construction en cours. Je suis également venu à votre rencontre début décembre à Nogent le Roi et ai pu ainsi vous faire de mes observations oralement.

Je découvre avec stupéfaction que **la moitié de la parcelle cadastrée 1667 que j'aie acquise en 2014 devient inconstructible**. (Cf plan ci-dessous)

Nous avons fait l'acquisition de ce terrain, mon épouse et moi même, dans l'objectif d'y bâtir une maison pour nos vieux jours face aux parcelles 1144 et 1145 qui appartiennent aujourd'hui à nos enfants. L'emplacement prévu pour la maison (implantation en longueur adossée à la parcelle 1662) n'est plus possible dans cette hypothèse.

Il demeure toutefois encore possible de construire une maison et nous prévoyons de réaliser le projet courant de l'année 2020. Pour autant celui-ci ne pourra voir le jour qu'à la double condition suivante, comme j'ai déjà pu m'en entretenir avec Monsieur le Maire :

- **la limite constructive des 25 mètres ne doit pas s'appliquer (cette double peine sur mon terrain déjà amputé de la moitié de son intégrité)**
- **la zone de constructibilité de mon terrain doit être (très) légèrement accrue**

Pour les 3 raisons suivantes il est en effet impossible de construire si cette limite des 25 mètres est imposée et que mon terrain se trouve privé de la moitié de sa surface constructive :

1/ la présence de fenêtres mitoyennes enterrées (parcelle 1662) en bordure de ma parcelle. Je ne peux pour des raisons de bon voisinage construire ma maison en bordure de parcelle car cela reviendrait à priver mes voisins de vue et de lumière,

2/ la topographie du terrain, très en pente sur les 18 premiers mètres, empêche de construire sans modifier substantiellement les pentes naturelles de la parcelle. Si nous voulons respecter la topographie du terrain et construire à la côte 110 (d'après plan du géomètre), nous devons construire à environ 20 mètres de la clôture de l'Impasse de la Cavée.

3/ la proximité des 2 maisons voisines

L'architecte nous recommande pour ces raisons d'implanter la maison à 20 mètres de la voie publique (Impasse de la Cavée) pour respecter les règlements d'urbanisme qui refusent les remblais et demandent de respecter la pente naturelle du terrain. **Cela impose donc de construire au delà de la limite des 25 mètres.**

Cette limite abusive devient confiscatoire si elle s'applique car elle rend par conséquent notre terrain totalement inconstructible. En effet il est impossible de construire entre les 20 premiers mètres (laissés vierges en raison du fossé) et les 25 derniers.

Nous ne souhaitons pas non plus créer d'étage pour éviter aux voisins les inconvénients évidents d'un faîtage qui culminerait à plus de 8 mètres de haut.

Concernant le volet paysager, nous souhaitons édifier une maison 100% en bois s'inscrivant dans une démarche écologique dans ce périmètre naturel et boisé de la commune de Bréchamps. Nous souhaitons en outre arborer et végétaliser la partie du terrain se trouvant face à l'Impasse de la Cavée afin que ce projet soit le plus harmonieusement possible intégré à la nature.

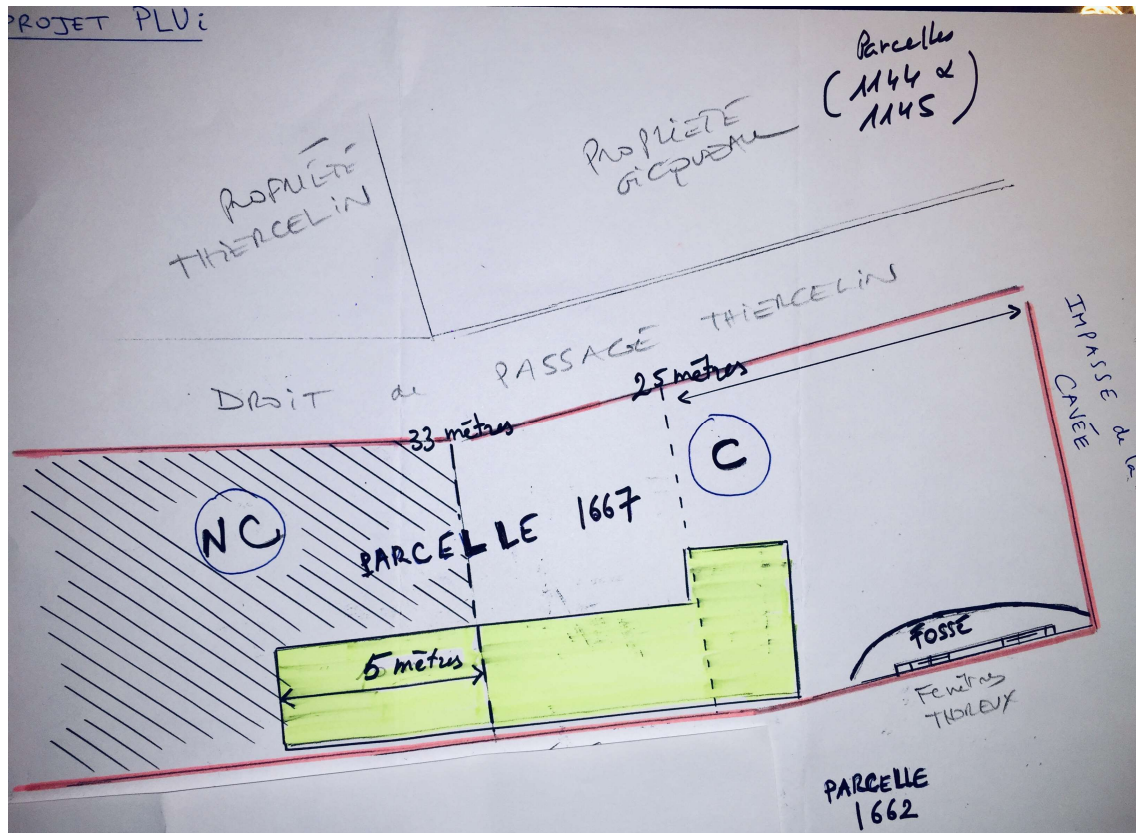
Notre demande :

1/ Ne pas imposer cette limite constructive des 25 mètres, au moins sur les parcelles qui subissent déjà une diminution de leur intégrité constructible
2/ Agrandir la constructibilité de notre parcelle de 10 voire 5 mètres supplémentaires (par rapport à l'impasse de la Cavée), soit une profondeur de parcelle constructible qui passerait de 33 mètres à 38 mètres (hypothèse à 5 mètres). La limite de non constructibilité est ainsi très légèrement repoussée mais cela est déterminant pour notre projet.

Nous ne remettons pas en cause le bien fondé du futur PLUi, nous demandons simplement l'assouplissement de certaines règles trop strictes qui risquent de nuire au développement harmonieux de ce village. Nous souhaitons que l'esprit du PLUi qui régira le futur urbanisme de Bréchamps soit respecté mais dans l'intérêt de tous et qu'il ne s'applique pas à la lettre lorsque celle-ci est trop contraignante pour les habitants qui sont les premiers concernés.

En vous remerciant du temps consacré à la défense de nos intérêts, je vous prie de croire Monsieur le Président en l'expression de mes respectueuses salutations,

Christophe GICQUEAU



De : porteseureliennes ccpeif <plui4vallees@gmail.com>

Date: ven. 3 janv. 2020 à 15:14

To: Roland LESSMEISTER <>

et voici le 2nd message.

Vous en souhaitant une bonne réception

Cordialement

Violaine MICHEL

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

De : Christophe Gicqueau <christophegicqueau@yahoo.fr>

Date: mer. 18 déc. 2019 à 19:21

Subject: Remarques adressées au Président de la commission d'enquête sur le PLUi des 4 Vallées /

GICQUEAU / commune de Bréchamps

To: <plui4vallees@gmail.com>

Cc: mairie de Bréchamps <mairie@brechamps.net>, fourrier Tirard Architectes <>

