

Commune du
Gué de Longroi

Eure-et-Loir

19 rue de la Mairie 28700 Le Gué de Longroi- Tél : 02 37 90 91 82 - Courriel : mairieguedelongroi@orange.fr

Plan Local d'Urbanisme



AVIS DES SERVICES

9

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 novembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 18 octobre 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 10 avril au 15 mai 2019
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil communautaire
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France
du 11 juillet 2019
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune du Gué de Longroi

Le Président,

PHASE :

Approbation

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

Avis des services

ETAT		Corrections proposées
Rapport de présentation		
Page 26 et 72 (dossier à l'arrêt)	Corriger mention sur le SDAGE et se référer au SDAGE 2010-2015 en vigueur	Corrections apportées
Page 132 (dossier à l'arrêt)	La protection des boisements et des espaces paysagers les plus notoires est en contradiction avec la présence d'une zone 2AU sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, véritable corridor écologique.	Pour des raisons d'ordre paysager et démographique, la zone 2AU est abandonnée dans le projet de PLU approuvé. Cette emprise se voit conservée en zone naturelle (zone N).
Page 133(dossier à l'arrêt)	Le tableau des espaces consommés devra faire référence à la section cadastrale des parcelles afin de permettre une localisation plus rapide	Corrections apportées
Biodiversité et espaces boisés classés	<p>Localisation des Znieff manquant de précision. Représentation graphique des mares à faire figurer de façon plus évidente.</p> <p>SRCE mentionné mais déclinaison locale absente</p> <p>Références à des généralités à l'échelle régionale et départementale sur la filière bois énergie</p> <p>Les ressources naturelles citées ne prennent pas en compte la ressource en bois construction.</p> <p>Le règlement graphique classe les espaces boisés en zone N. Classement des boisements de moins de 0,5 ha en EBC (dont à envisager bosquets situés au cœur des parcelles agricoles)</p>	<p>Carte géoportail annexée</p> <p>La déclinaison de la TVB à l'échelle locale a été ajoutée</p> <p>La collectivité ne dispose pas d'informations locales.</p> <p>Compléments apportés. Des EBC sont rapportés sur l'ensemble des entités boisées éparses.</p>
Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)		
Ambition démographique Page 12 point 6.3 (dossier à l'arrêt)	Incohérences décelées dans le PADD	Refonte de la rédaction de la partie relative à la démographie afin d'être en cohérence avec les autres pièces du dossier
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)		
Page 4 (dossier à l'arrêt)	Programme et nombre de logements incompatibles avec le point 6.3 du Padd	Refonte de la rédaction de la partie relative à la programmation afin d'être en cohérence avec le PADD.

		La zone 1AU située dans le bourg voit son emprise réduite et permet ainsi d'optimiser la densité de logements par hectare.
Avis CDPENAF	Réserves sur création emplacement réservé sur parcelles ZC n°127 et 128, à l'ouest du bourg pour création équipement public compte tenu de la proximité de la zone Ux et de la déviation de la RD910	La municipalité maintient son choix de porter un emplacement réservé sur cette emprise. La construction d'un équipement public de type salle des fêtes est attendu de longue date et ne peut se réaliser à l'intérieur de la partie agglomérée en fonction des nuisances sonores que cela entraînerait. La position de cet équipement n'est pas incompatible avec la proximité d'activités artisanales et industrielles et ne présentera aucune dangerosité en terme de desserte une fois l'accès du village reformulé (création d'un giratoire sur la RD 910 sur les limites du Gué de Longroi et d'Ymeray lié à l'aménagement de l'activité industrielle Klass.
	Prévoir une OAP sur le site de l'entrepris rue de Paris	OAP rédigée
Plan graphique		
L.151-23	Classer les mares au titre de l'article L.151-23	Mares non identifiées au titre de l'article L151.23 du CU mais inscrites en zone naturelle (N)
Parcelle AB n°344	Pas construite et extension de la zone urbaine, la retirer de la zone Ub	La municipalité maintient cette parcelle dans la zone Ub car cette-dernière se trouve en contiguïté immédiate de la zone urbaine et se voit desservie par une route viabilisée et des infrastructures de qualité (réseaux d'eau,...)
création équipement collectif sur	Localisation en contradiction avec le Padd. A modifier et à supprimer	Voir justification ci-dessus. Correction apportée sur PADD

parcelles ZC n°127 et 128		
Zone d'extension	La zone 2AU coupe la continuité écologique et se voit en opposition avec l'esprit du PADD	Correction apportée
Règlement		
Risques (zones inondables)	Mentions à ajouter sur zonage Ua, Ub, Uj, A, N et NI	Corrections apportées
Espaces boisés classés	Ajouter prescriptions dans règlement écrit	Compléments d'information apportés dans les dispositions générales et prescriptions renforcées dans la zone N, y compris pour la gestion des extensions et des annexes
Page 16, 22 et 34 (dossier à l'arrêt)	Règlement à corriger sur les pentes de toit	Correction apportée
Page 18 (dossier à l'arrêt)	Schéma d'assainissement pluvial	Pas de schéma communal
Page 30 (dossier à l'arrêt)	Précision à apporter sur construction en limite séparative	Correction apportée
Page 31 (dossier à l'arrêt)	Stationnement visiteurs à préciser dans zone Ux	Correction apportée
Page 33 (dossier à l'arrêt)	Erreur de forme sur zone 1AU	Correction apportée
Page 48 (dossier à l'arrêt)	Préciser hauteurs des extensions et annexes possibles en zone N	Compléments apportés
Points particuliers		
Périmètre de protection captage	Annexer l'arrêté préfectoral du 2 mars 1978 sur captage alimentation eau potable	Correction apportée
Cathédrale de Chartres	Prendre en compte nouvelles dispositions protection vue sur Cathédrale Notre dame	Correction apportée
CHAMBRE AGRICULTURE		Corrections proposées
zone 2AU	Reclasser la zone 2AU qui coupe la continuité écologique et se voit en opposition avec l'esprit naturel de ce corridor de la trame verte	La zone 2AU est délassée et se voit portée en zone naturelle (zone N
règlement	Reprendre la rédaction des articles 1 et 2 de la zone A	Correction apportée



PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

**Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat**

Chartres, le 3 FEV. 2019

**Bureau Planification et Aménagement du Territoire
Affaire suivie par : Pierre GALOPIN
Tél. 02 37 20 41 15
Courriel : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr**

Objet : Avis de l'État sur le PLU du Gué-de-Longroi

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Gué-de-Longroi, arrêté par délibération du conseil communautaire 18 octobre 2018 et reçu dans mes services le 14 novembre 2018.

Votre projet s'articule autour d'une croissance démographique moyenne annuelle de 0,65% pour les dix prochaines années à compter de l'approbation du PLU. Cette évolution démographique doit permettre de recevoir 62 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Par ailleurs le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit la volonté communale d'optimiser la consommation de foncier et de densifier les espaces de développement et d'améliorer les continuités écologiques.

Dans le détail, je note cependant des discordances entre les pièces composant votre PLU. Aussi, je vous demande de bien vouloir mettre en cohérence les orientations d'aménagement, le règlement et les emplacements réservés avec le PADD, document socle du projet de territoire.

En particulier :

- le seuil de densité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone à urbaniser (1AU) doit être mis au niveau des objectifs du PADD;
- le projet d'équipement collectif, correspondant à l'emplacement réservé numéro 4, est incohérent avec le PADD qui fait état d'une absence de besoin en équipement complémentaire et qui impose une localisation exclusive dans le centre du village. De surcroît, sa position à l'entrée du village pourrait présenter un danger pour les usagers de l'équipement et pour les usagers de la route ;
- la zone d'extension (2AU) coupe la continuité écologique repérée sur la commune et identifiée par un zonage Ntvb. Ce projet d'urbanisation, en opposition avec le PADD, a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF, réunie le 10 janvier 2019.

Monsieur Stéphane LEMOINE
Président de l'EPCI des Portes Euréliennes d'Île-de-France
6 Place Aristide Briand
28230 ÉPERNON
copie : Mairie du Gué-De-Longroi



La CDPENAF souhaite également qu'une OAP soit définie sur le site de l'entreprise IRON MOUNTAIN pour acter des principes d'aménagements en cas de cessation d'activité.

L'annexe ci-jointe donne des précisions et remarques complémentaires sur la forme et le contenu du dossier de PLU afin de le consolider juridiquement.

Considérant ces différentes analyses, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

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

La Préfète d'Eure-et-Loir,



LA PRÉFÈTE

Sophie BROCAS

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune du Gué-de-Longroi

I. Rapport de présentation :

Page 26 et 72, Il est fait mention du SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 et de ces objectifs. Dans la mesure où le SDAGE a été annulé par jugement du tribunal administratif du 19 décembre 2018, il conviendra de se référer au SDAGE 2010-2015 remis en vigueur.

Page 132, le rapport de présentation présente l'importance des boisements : « *préserver les boisements : les espaces boisés, les bosquets sont classés en espaces boisés classés (art.L113.1 du Code de l'Urbanisme) et les espaces paysagers les plus notoires sont identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.* ». **Le secteur 2AU situé sur un espace boisé est contradictoire avec cette volonté.**

Page 133, le tableau des espaces consommés devra faire référence à la section cadastrale des parcelles, afin de permettre une localisation plus rapide.

Biodiversité et espaces boisés

Les zones naturelles d'intérêt écologique et d'inventaires de la commune sont bien mentionnées dans le rapport de présentation (ZNIEFF II "Vallée de la Voise et de l'Aulnay", boisements, zones humides, milieux ouverts, mares) mais leurs localisations manquent parfois de précision. Pour exemple, les mares apparaissent dans la légende de plusieurs cartes, mais pas dans leur représentation graphique. Ces mares devront aussi figurer de manière plus évidente sur le plan de zonage (représentation graphique du règlement). De plus, on peut s'interroger sur la pertinence de mettre les espaces bâtis comme espaces naturels dans l'état initial de l'environnement.

L'état initial est très incomplet. L'inventaire floristique y est présent, mais ne précise pas la provenance des données, leur date, la méthodologie utilisée, ni les noms latins des espèces. L'inventaire faunistique est inexistant, se limitant à citer 2 espèces (données INPN).

Le SRCE est mentionné, mais la déclinaison locale est absente. La commune est concernée par 2 sous-trames prioritaires : milieux humides et bocages, ainsi que la sous-trame des pelouses sèches sur sols calcaires. La trame verte et bleue (TVB) devra être déclinée localement et suffisamment prise en compte dans le PLU, dès l'approbation du SCOT des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, afin d'aider à la compréhension des enjeux environnementaux de la commune. Ces enjeux sont en effet très vagues. Il sera nécessaire d'aller au-delà de « prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire » (p.116).

Le rapport de présentation ne se réfère qu'à des généralités à l'échelle régionale ou départementale sur la filière bois-énergie.

Les ressources naturelles citées ne prennent pas en compte la ressource en bois construction, menuiserie et industrie, potentielle sur la commune. Il est important de préciser que le principal débouché du bois récolté n'est en général pas le bois énergie.

Le règlement graphique classe la majorité des espaces boisés en zone naturelle (N). Sur la commune, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 0,5 ha ne sont pas protégés du défrichement par le code forestier. Il est donc important de les classer en Espaces Boisés Classés (article L113-1 du code de l'urbanisme) afin de garantir leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

II. Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Page 7, point 2.7 : La phrase « [...] *si bien le territoire et d'éviter le mitage. si bien le territoire.* » constitue une erreur matérielle et devra être corrigée.

Page 12, point 6.3 : Les objectifs ambitieux de densité de la commune sont une excellente chose car ils vont dans le sens des politiques publiques de densification urbaine pour une meilleure utilisation de l'espace. Leur inscription dans le PADD en fait une obligation opposable. Néanmoins, les points 2.4 et 6.3 sont incohérents. En effet, le point 2.4 indique « *Sur la zone à aménager à court terme, au regard de son emprise, il est attendu la production de 13 constructions. Sur la zone à aménager à long terme, il peut être envisagé la réalisation de 6 constructions* », ce qui sous-entend une densité de 8,8 logements par hectare sur la zone 1 AU de 1,47 ha, tandis que le point 6.3 préconise une densité de 15 logements par hectare « *pour les futures opérations, dont la zone à urbaniser à court terme* ». **Cette incohérence du PADD, si elle ne remet pas en cause ses orientations, doit être corrigée au titre d'erreur matérielle, sous peine de fragiliser cette pièce majeure du PLU.**

III. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

Page 4 : Le nombre de logements prévus sur l'OAP de la zone d'urbanisation future (1AU) est incompatible avec les objectifs du point 6.3 du PADD. Elle prévoit 13 logements pour une zone d'aménagement de 1,47 ha lorsque le PADD préconise « *une densité voisine de 15 logements à l'hectare* ». Une telle densité de logements implique une opération de 22 logements, 16 a minima si l'on considère l'espace nécessaire à la continuité de la trame verte. **La différence observée est trop importante et fragilise juridiquement le document. L'OAP devra être corrigée et passer de 8,8 à 15 logements par hectare, afin de mieux répondre à l'objectif de densification vu au PADD.**

Par ailleurs, le 10 janvier 2019, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable sous réserve :

« [...] »

- de motiver la création d'un emplacement réservé (ER), prévu sur les parcelles ZC n° 127 et 128 à vocation d'aménagement d'un équipement public situé à l'ouest du bourg, à côté de la zone UX, compte-tenu de la proximité de la zone UX et de la déviation de la RD 910.

[...]

- de prévoir une OAP sur le site de l'entreprise IRON MOUNTAIN à vocation d'opération de renouvellement urbain à vocation résidentielle. En effet, la pièce n° 3b Orientations d'Aménagement et de Programmation indique que les principes d'aménagement ne seront précisés que lors de la déclaration de projet, procédure non adaptée dans le cas présent. »

IV. Plan graphique :

Afin de protéger les mares, il est important de les classer au titre de l'article L151-23 avec des prescriptions adaptées (interdisant leur comblement et leur assèchement notamment).

La parcelle AB 344 n'étant pas construite et étant en extension de la continuité urbaine, **il conviendra de la retirer du zonage Ub.**

Projet d'équipement collectif :

Le projet d'équipement collectif situé à l'entrée du village du Gué-de-Longroi et qui a fait l'objet de nombreux échanges entre les services de l'État et la commune, ainsi que d'une visite des Architectes et Paysagistes Conseils le 12 mars 2018, entre en contradiction avec le point 2.8 du PADD qui indique : « *Au regard de sa population présente et à venir, Le Gué-de-Longroi dispose d'un panel varié et suffisant d'équipements* ». Par ailleurs, ce même point du PADD explique que « [...] *les équipements de services se localisent exclusivement dans le centre du village. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent* ». Or, l'équipement proposé est situé à l'extérieur du village, à côté de la zone d'activité et de l'entrée de la commune proche de la D910.

En plus de la dangerosité routière que représente cet emplacement pour les sorties automobiles depuis l'équipement, il n'existe aucun cheminement piéton permettant de rejoindre de façon sécurisée le bourg. **Cette localisation constitue donc une autre contradiction avec le PADD. Elle doit donc être modifiée ou supprimée.**

Zone d'extension :

La zone d'extension (2AU), proche de la rue du portillon et de la rue des coteaux, coupe la continuité écologique repérée sur la commune et identifiée par un zonage Ntvb. Cette urbanisation est en opposition avec le point 5.5 du PADD qui affirme « Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage ». Cette zone a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation de l'Espace Naturel, Agricole et Forestier (CDPENAF). Compte tenu de cet avis défavorable, la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme n'a pas été accordée. **Le projet doit donc être supprimé.**

V. Règlement :

Le rapport de présentation précise la présence de la zone inondable « la Voise » sur la commune. Cette zone est bien représentée au plan de zonage Ua, Ub, Uj, A, N, NI. Cependant, il n'en est fait aucune mention dans le règlement écrit. Sur les zones impactées, le règlement devrait être, à l'article 2, complété par des prescriptions.

Indiquer que les constructions et utilisations du sol admises sont autorisées sous conditions :

- elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les constructions nouvelles et clôtures pleines ne seront pas implantées à moins de 15 m de la berge,
- le plancher bas des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
- les sous-sols sont interdits,
- les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
- les remblais ne sont pas autorisés

Pour plus de lisibilité, il serait judicieux de faire figurer la zone inondable sur les plans de zonage et de rajouter un indice « i » pour les zones impactées.

En accord avec l'enjeu de « *protection de la Biodiversité et des continuités écologiques* » (p.116), le classement des boisements en EBC et le classement de certaines zones N au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont cohérents et rejoignent les orientations du PADD. Toutefois, **aucune prescription associée à l'article n'est présente dans le règlement écrit.** Le classement en zone N étant insuffisant pour garantir la conservation des sites naturels, il conviendra donc de modifier le règlement écrit afin d'y ajouter des prescriptions.

Dans le règlement, les dispositions applicables à l'édification des clôtures ne permettent pas le passage de la petite faune notamment en zone Ub. Il faudra préciser cet élément dans les dispositions réglementaires.

Pages 16, 22 et 34 : La rédaction suivante « *Leur pente sera en moyenne...* » est utilisée dans plusieurs paragraphes. La prescription d'une pente moyenne n'est pas pertinente car c'est une règle difficile à vérifier pour les services instructeurs. **Le règlement doit donc être rectifié sur ce point.**

Page 18 : Le réseau d'eau pluviale est mentionné mais aucun schéma de ce réseau n'est présenté dans les annexes du PLU. Conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la réalisation d'un schéma d'assainissement pluvial est obligatoire. **Il faudra fournir cet élément pour compléter le dossier.**

Page 22 : La phrase « *les limites admises étant à 35° et le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes* » constitue une erreur matérielle, il faudra compléter le règlement.

Page 30, point 4 : La formulation employée n'est pas suffisamment précise. La possibilité ou l'impossibilité de construire en limite séparative n'est pas clairement définie. **Je vous invite à compléter ce point.**

Page 31 : La phrase « *Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone* » est utilisé à deux reprises. Une des utilisations ne présente pas de lien logique avec l'ensemble du paragraphe. En conséquence, **il convient de relire l'article Ux 7 pour y apporter des corrections.**

Page 33 : En zone 1 AU, le commerce et l'artisanat sont mentionnés à deux reprises, parmi les constructions autorisées sous condition puis dans l'énumération des constructions interdites. **Il faut rectifier cette contradiction pour qu'elle ne soit pas source d'erreur lors de l'instruction des permis de construire.**

Page 48, article N4 : Aucune réglementation n'est indiquée pour les hauteurs des constructions, sauf pour le zonage naturel de loisir (NI). **Il faut compléter ce point afin de prendre en compte les hauteurs des extensions et annexes possibles en zone N.**

VI. Points particuliers :

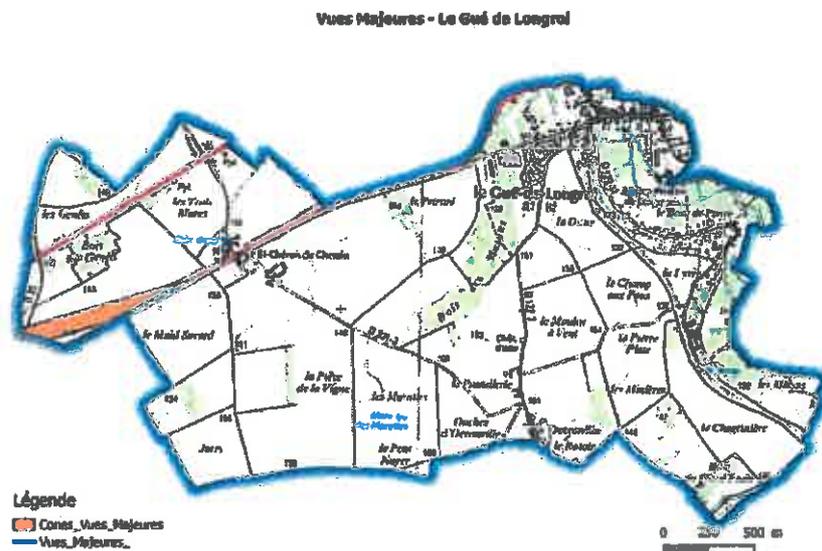
Périmètre de protection de captage :

L'arrêté préfectoral du 2 mars 1978 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Gué-de-Longroi, au lieu-dit Angles, doit être annexé à ce document d'urbanisme.

Cathédrale de Chartres :

La commune est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Le 11 juin 2018, le ministère de la transition écologique et solidaire a mis à l'étude, par arrêté, une directive paysagère de protection des paysages destinée à préserver les vues sur la Cathédrale de Chartres.

Les vues sur la cathédrale de Chartres



Le réseau de vues sur le monument est constitutive de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) du bien UNESCO. En conséquence, l'Etat et les collectivités ont l'obligation d'en assurer la préservation et la transmission aux générations futures.

La commune du Gué de Longroi est dans le périmètre de l'aire d'étude du projet de directive Le rapport de présentation indique bien que le périmètre du projet de PLU est concerné par la présence de vues sur la cathédrale de Chartres sans plus de précision. Une vue est localisée sur la RN 10 après la traversée du hameau de Saint-Chéron du chemin (carte ci-dessus).

Dans l'attente d'éléments complémentaires sur les restrictions réglementaires à appliquer, la traduction réglementaire de la préservation pourrait se traduire par un zonage Ap de l'empreinte du cône de vue pour les parties agricoles.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/LG

Objet : Avis sur projet arrêté de PLU

Dossier suivi par Martine RIOU

REÇU LE

22 JAN. 2019

MAIRIE DE LE GUE DE LONGROI

PORTES EURELIENNES D'ILE-DE-FRANCE
Madame la Présidente
Monsieur le Maire du GUE DE LONGROI
6, place Aristide Briand
2830 EPERNON

Chartres, le 17 janvier 2019

Madame la Présidente, Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce document étant protecteur de l'espace agricole et la consommation de terres agricoles étant très mesurée, la Chambre d'agriculture n'a plus de remarques majeures à formuler concernant l'économie générale de votre projet.

Nous émettons alors un avis favorable à ce dossier.

Néanmoins, il serait judicieux de reclasser votre zone à vocation d'habitat 2AU, aujourd'hui entièrement boisée, en zone naturelle. Cette zone 2AU semble en effet, en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

« Préservation du corridor de la trame verte ».

De plus, il est important de revoir le règlement de la zone A en simplifiant l'article A1. Nous proposons ainsi la rédaction suivante : « Toutes les constructions sont interdites sauf celles qui sont autorisées en A2 ». Il conviendrait par ailleurs de préciser à l'article A2 que les constructions liées à la diversification agricole sont autorisées. En effet, le règlement, tel que rédigé en l'état, semble interdire l'hébergement à la ferme, les constructions liées à l'accueil à la ferme ou la vente directe, etc. Enfin, il serait utile de prévoir la construction de logement de fonction, s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

Nous vous rappelons que nous souhaitons recevoir un dossier approuvé (version CD et papier) en fin de procédure.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Madame la Présidente, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Siège Social

10 rue Dieudonné Costes
CS 10399

28008 CHARTRES Cedex

Tél : 02 37 24 45 45

Fax : 02 37 24 45 90

Email : accueil@eure-et-loir.chambagri.fr

Éric THIROUIN

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 182 800 037 00018
APE 9411Z

www.eure-et-loir.chambagri.fr

Le Président

PORTES EURELIENNES
D'ÎLE DE FRANCE
MONSIEUR STEPHANE LEMOINE
PRÉSIDENT
6 PLACE ARISTIDE BRIAND
28230 EPERNON

Réf : MG/FHR/FMA/PMI
DED - 082/2019

Dossier suivi par :
Pierre-Marie ISIDORE
Tél : 02 37 84 28 50
pmisidore@cci28.fr

Chartres, le 25 avril 2019

Membre référent :
Daniel GERMAIN

Objet : Révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gué-de-Longroi.

Monsieur le Président,

Vous nous notifiez pour avis le projet de révision du PLU de Gué-de-Longroi, ce dont nous vous remercions.

Le président de notre commission spécialisée a procédé à un examen attentif de ce dossier, et nous tenons à vous faire part de quelques remarques.

Dans le règlement, en ce qui concerne la zone urbaine d'habitat ancien (UA), il est important d'ajouter les activités de services parmi les utilisations des sols autorisées.

Dans le règlement, et de manière général pour les zones UA, UB et 1AU, au chapitre de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il importe de prévoir la possibilité d'installer des panneaux solaires en toiture, et de vérandas dans le prolongement de l'existant.

En ce qui concerne les clôtures, et de façon générale, quelle que soient les zones, il est important dans le cas des clôtures pleines (murs et murs-bahuts) de prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales, ainsi que, lorsque cela est nécessaire, des passages pour la petite faune. Ces dispositions revêtent une importance particulière dans la zone urbaine de jardins (UJ).

Dans la réglementation du stationnement, nous préconisons pour la zone UA 2 places par logement et une par logement social, et pour la zone UB 3 places par logement et une par logement social.

Il importe d'ajouter dans les règles de stationnement de la zone UA les commerces et les services, pour lesquels nous proposons un ratio d'une place pour 10 m² de surface de plancher pour le commerce et d'une place pour 25 m² de surface de plancher pour les services.

En zone UX, nous vous invitons à prévoir un logement de fonction (gardien) parmi les utilisations des sols autorisées.

.../...

Suite courrier Réf : MG/FHR/FMA/PMI
DED - 082/2019

La hauteur maximale des constructions en zone UX est de 10 mètres, ce qui est insuffisant. Dans les entrepôts de classe A, la hauteur sous poutre est de 10 mètres. C'est pourquoi nous préconisons de retenir une hauteur de 12 mètres.

En zone urbaine d'activités industrielles et artisanales (UX), il est important de définir en entrée de zone les accès et le stationnement des poids lourds « en attente ».

Dans la zone à urbaniser à long terme à dominante habitat (2AU) toutes les constructions sont interdites, c'est pourquoi nous préconisons de prévoir l'aménagement paysager, agricole ou de jardin de cette zone.

Nous avons l'honneur de vous informer que, dans la limite de ces remarques, la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Gué-de-Longroi.

Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer quelles suites seront données à nos remarques.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel GUERTON

