

22 OCT. 2018

D'ÎLE-DE-FRANCE

Le Président

Réf : MG/FHR/FMA/PMI  
DED - 168/2018

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES  
PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE  
MADAME ANNIE CAMUEL  
VICE-PRESIDENTE  
6 PLACE ARISTIDE BRIAND  
28230 EPERNON

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

Chartres, le 11 octobre 2018

*Membre référent :*  
*Daniel GERMAIN*

**Objet :** Avis sur le projet de PLUI du Territoire du Val Drouette.

Madame la Vice-Présidente,

Par courrier du 24 juillet 2018, vous nous notifiez le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal du Territoire du Val Drouette, 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.

En ce qui concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- p. 7, l'accessibilité des véhicules des visiteurs ou de collecte des déchets est prévue, mais il importe également d'assurer l'accès des véhicules de secours (pompiers, ambulances) et aux camions de déménagement.
- p. 13, le site est sensible aux ruissellements d'eau du plateau : que s'est-il passé lors des inondations de juin 2018 ?
- p. 16, il nous semble qu'il faille d'abord parler de la desserte actuelle avant d'aborder l'urbanisation à venir.
- p. 17, de façon générale, dans les programmes de construction de logements, il nous paraît opportun de préciser la possibilité d'accueillir des activités de services et des professions libérales.
- p. 23, préalablement à la création de la place, il conviendrait de réaliser une véritable étude de chalandise sur la faisabilité économique du projet, d'autant plus que celui-ci ne compte que 230 m<sup>2</sup> et qu'il y a trop d'exemples sinistrés en Eure-et-Loir.
- p. 24, la présence de stationnement en rez-de-chaussée d'immeuble nous paraît antinomique avec la proximité des commerces.
- p. 24, « les terrains sont situés à une altitude légèrement supérieure à la rivière » : là aussi, quelles observations ont pu être faites lors des inondations de juin 2018 ?
- Le cumul des OAP montre un grand nombre de logements à construire : qu'en est-il des logements vacants ou à réhabiliter ?
- p. 31, une extension de 26 ha de la zone d'activités est prévue : ce chiffre est-il issu d'une analyse économique préalable ? D'autre part, le phasage des réseaux sera à mettre en regard des différentes phases de développement de la zone.

.../...

En ce qui concerne le règlement :

- p. 28, au chapitre des commerces et services autorisés, il convient d'ajouter les activités non nuisantes.
- p. 40, en ce qui concerne le stationnement, nous proposons de retenir les règles quantitatives suivantes :
  - . Commerce : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . Artisanat : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . Services : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . Restauration : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.
  - . Hébergement hôtelier, afin de tenir compte de l'occupation de l'affluence du soir avec occupation simultanée des chambres, ratio d'1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle.
  - . Logement social : 1 place par logement.
  - . Nombre de places de stationnement par logement identique, qu'il s'agisse ou non de logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.
- p. 44, pour les eaux pluviales, il convient d'indiquer le débit de fuite autorisé, par exemple 2 l./ha/sec.

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 plan local d'urbanisme intercommunal du Territoire du Val Drouette.

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

Nous vous prions d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel GUERTON

