

Département d'Eure-et-Loir, commune de

BEVILLE LE COMTE

Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU PROCES VERBAL D'EXAMEN CONJOINT DES PPA DU 10 JUIN 2022

Intervenants	Représentés par
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France 6 Pl. Aristide Briand, 28230 Épernon	M Segard, 10 ^e vice président M ^{me} Michel, Directrice Général Adjointe
Mairie de Béville Le Comte 1 Pl. de la Mairie, 28700 Béville-le-Comte	M Segard, maire M Decourtil, 3e adjoint M Bareau, directeur général des services
Chambre d'agriculture 28 10, rue Dieudonné-Costes, 28019 Chartres cedex	M ^{me} Riou, m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr
UDAP d'Eure-et-Loir Cité Administrative 15 place de la République 28000 CHARTRES tél. : 02.37.36.45.85	M Nafilyan, hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr
Chargé d'études : agence Gilson & associés Sas, 4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres, Tél : 02 37 91 08 08, contact@gilsonpaysage.com	Morgane Foulon morgane.foulon@gilsonpaysage.com

Objet de la réunion

Présentation de la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU aux PPA dans le cadre de l'examen conjoint.

Déroulement de la réunion

Le maire en préambule présente rapidement les points importants du projet. ID Logistic est une activité historique dont la délocalisation a non seulement eu un impact négatif sur l'emploi du territoire mais également sur l'ensemble du secteur économique local. Les mouvements pendulaires étaient une source de revenu importante pour les commerces et services de la commune.

L'une des demandes fortes du porteur de projet est la création d'une bretelle de contournement dont le tracé au PLU devra être réajusté après enquête publique suite à l'avancement des études.

La Chambre d'Agriculture demande si la réhabilitation du site est une garantie dans la relance de l'activité ?

Monsieur le Maire précise que si le PLU le permet, le site sera assurément réalisé. Il s'agira de détruire totalement le bâtiment existant pour en reconstruire un nouveau plus fonctionnel et adapté aux méthodes modernes.

La Chambre d'Agriculture demande si la reconstruction du site prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques ?

Effectivement sur les 80 000 m² de surface au sol, 20 000 m² seront dédiés, en toiture, à l'installation de panneaux photovoltaïques.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur l'emprise du projet par rapport aux parcelles mobilisées dans le cadre de la déclaration de projet.

Les évolutions de zonage se calent parfaitement aux besoins de l'entreprise. La parcelle sera en quasi-totalité exploitée : bâtiments, parking VL, parking PL, etc.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur l'usage de matériaux perméables dans la réalisation du stationnement.

Pour le moment rien n'est précisé, la déclaration de projet pourrait tout à fait permettre de réglementer un pourcentage d'utilisation de matériaux perméables dans la réalisation du stationnement.

La communauté de communes rappelle que les études ont avancé et qu'il sera nécessaire de revoir le tracé du futur contournement. Le bureau d'étude précise qu'il n'y a aucun problème à cela. La demande venant du porteur de projet et non des Personnes Publiques Associées, elle devra être exprimée lors de l'enquête publique pour être prise en compte. Cependant, le dossier de présentation du nouveau tracé pourra tout à fait être annexé pour l'enquête publique.

Un point est fait sur l'avis de la DDT envoyé le 7 juin par courriel. Il s'agit d'une remarque de forme où il faut retenir l'observation suivante : *« la procédure de déclaration de projet étant une procédure exceptionnelle, elle n'est pas la plus adaptée lorsque d'autres procédures plus courantes d'évolution du PLU permettent d'obtenir un résultat identique dans une temporalité équivalente : en l'occurrence, une modification de droit commun aurait été plus appropriée ».*

Le BE précise que la modification de droit commun semblait effectivement être procédure mobilisable dans le cadre du projet cependant l'instauration d'un emplacement réservé sur du zonage agricole (A) devait plus vraisemblablement relever de la procédure de révision allégée. Par conséquent, la mise en compatibilité à l'avantage d'intégrer l'ensemble des évolutions dans une seule et même procédure. L'avis de la DDT sera annexé au dossier d'enquête publique.

La Chambre d'Agriculture a relevé quelques coquilles sur le dossier dont notamment :

- L'emprise de la bretelle de contournement n'a pas toujours été prise en compte notamment pour justifier la compatibilité avec le SCOT. Ainsi la superficie totale du projet doit être portée à 22 ha et non 20 ha. Le BE précise que cela n'a pas d'incidence sur le rapport de compatibilité avec le SCOT.
- Sur le plan de zonage la cotation à 20 mètres de l'aplat « plantations à réaliser » n'a pas été décalée.

Un point également fait sur la ligne à haute tension qui devra être déviée. Le BE précise que le tracé de la ligne RTE n'est pas du ressort du PLU cependant il faudra s'assurer que la bande de « plantation à réaliser » dont les dispositions réglementaires sont formulées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ne viendront pas gêner le nouveau tracé. Le BE propose de revoir l'OAP ou le tracé de la bande en fonction.

Concernant la hauteur du bâtiment, Monsieur le maire précise que seul 1/5 du futur bâtiment s'élèvera à 25 mètres. La hauteur est conditionnée à l'activité et à la typologie des produits. La règle actuelle des clôtures semble être bloquantes pour le projet.

Concernant le stationnement, la commune précise que la règle actuelle de la zone Ux demande un nombre de place beaucoup trop important par rapport aux besoins du site. **La Chambre d'Agriculture propose de ne pas réglementer le stationnement au vu de l'avancé de l'étude.**

Il est décidé d'adapter la règle de stationnement pour le sous-secteur Uxl en termes de quantité mais également de matériaux. En effet, un pourcentage de stationnement perméable sera exigé.

Une fois encore, le BE précise que ces demandes (clôtures et stationnement) **devront être formulées par le porteur de projet dans le cadre de l'enquête publique.**

La commune précise que le porteur de projet a besoin de garanties, en termes de calendrier il faudrait que la déclaration de projet soit approuvée fin 2022.

Monsieur le Maire tient à préciser que le projet fait consensus auprès des élus communaux et intercommunaux mais également auprès des habitants et exploitants qui ne semblent pas formuler d'opposition.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur la compensation agricole dans le cadre de l'étude d'impact agricole. La question est posée.

L'UDAP n'a pas de remarque particulière à formuler. Elle s'interroge cependant sur l'impact du projet sur la Directive Paysagère liées aux vues sur la cathédrale de Chartres.

Le maire précise que la commune est concernée par des cônes de vue mais aucunement dans ce secteur. Le projet n'aura donc aucune incidence. Concernant l'archéologie, le site est potentiellement sur un secteur à enjeux. Les fouilles archéologiques viendront confirmer ou infirmer cela.

Le BE fait le point sur les évolutions à apporter au dossier avant son adoption :

- L'emprise de la bretelle de contournement à redessiner ;
- Les règles de clôture à faire évoluer ;
- Les règles de stationnement à faire évoluer ;
- Les coquilles de rédaction et de zonage à corriger ;
- L'évolution du tracé de la ligne RTE et la bande de plantation à adapter.

La réunion se conclut par un point concernant la concertation. En effet la Communauté de Communes a prescrit une délibération de lancement de la déclaration de projet comprenant des modalités de concertation. Les modalités suivantes sont programmées :

- Mise à disposition d'un dossier synthétique à partir de mi-juin ;
- Mise en place d'une réunion publique début septembre.

Une parution concernant le projet ID Logistic a été publiée au bulletin municipal de mars 2022.

Enfin pour tenir les délais, il est précisé en séance que l'enquête publique devrait avoir lieu préférentiellement vers le mois d'octobre.

Les documents :

La déclaration de projet telle qu'elle est présentée lors de l'examen conjoint :

<http://gofile.me/3HAIj/sG3ALtovD>

Fait à Chartres le 17 juin 2022, Morgane Foulon