



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
D'EURE-ET-LOIR

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'URBANISME
ET DE L'HABITAT - S.A.U.H.

Chartres, le 02 JUIN 2017

Affaire suivie par : Pascal PROYART
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 15 – Fax : 02 37 20 41 20

Objet : avis de l'État sur le PLU arrêté
de BONCOURT

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Dreux

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 03 mars 2017 et reçu dans mes services le 09 mars 2017.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 1er juin 2017, a émis un avis favorable à votre projet de PLU. Elle a toutefois souhaité que le règlement des annexes en zone agricole et naturelle, limite leur taille afin qu'elles conservent leur caractère de local accessoire de faible taille. Elle a également souhaité le reclassement en zone de jardins UJ des parcelles section AO n° 351 et 352 lieu-dit « La Ruelle aux Plissons » en zone agricole A dans la mesure où les parcelles sont toujours exploitées. Je serai donc attentive à leurs prise en compte.

De plus, vous devrez mettre en cohérence les différents éléments de votre dossier relatif à vos objectifs de production de logements (identification du potentiel en renouvellement, justification du coefficient de rétention foncière). Ce point, notamment, est développé en annexe, vous voudrez bien en tenir compte.

Considérant ces différents éléments, j'émetts un avis **favorable** à votre projet de PLU.

Monsieur Jean-Claude DELANOÉ
Maire de Boncourt
Place de l'église
28260 BONCOURT

Enfin, en cas de modifications du document, portant atteinte à l'économie générale du PLU, à l'issue de l'enquête publique, j'attire votre attention sur la nécessité de procéder à un nouvel arrêt du projet et donc à une nouvelle enquête publique. Le présent avis et son annexe, sont à verser au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme.

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 Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

~~La Préfète
Pour la Préfète
La Secrétaire Générale~~

Carole PUIG-CHEVRIER



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de BONCOURT

Rapport de présentation

Analyse de la consommation d'espaces

Le code de l'urbanisme précise que l'analyse de la consommation des différents espaces doit être réalisée sur les dix dernières années. Or, vous avez fait le choix d'une analyse par grande décade depuis 1969 sans toutefois indiquer les chiffres pour la période 2005-2015. Afin de sécuriser juridiquement l'ensemble de votre document d'urbanisme, vous devrez compléter cette étude.

Potentiel de densification dans l'enveloppe bâtie existante et objectifs de production de logements

Le changement de destination en cœur de bourg est évoqué très succinctement sans localisation du bâti concerné ni justifications. Cependant, la réalisation de 3 logements ne pourra être obtenue que si une Orientation d'Aménagement et de Programmation est appliquée au bâtiment concerné. Ce point devra être revu.

Par ailleurs, vous indiquez dans le rapport de présentation un objectif de 8 à 10 logements. L'analyse du potentiel comptabilise 13 logements auxquels s'ajoutent les 3 issus du changement de destination, soit 16 nouveaux logements. Cela représente près du double de l'objectif affiché et de la programmation du Programme Local de l'Habitat prochainement exécutoire. De plus, votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionne 10 logements après l'application d'un taux de rétention foncière. Ce taux devra être justifié dans le rapport de présentation.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur les parcelles 598,25,618,29 et 619 fixe un objectif de 4 à 5 logements, contre 3 à 4 dans le rapport de présentation, ce qui augmenterait encore votre projet de production de logements. En conséquence, la thématique « production de logements » devra être amendée et clarifiée. Si un objectif de 10 logements est recevable, 16 serait trop ambitieux.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

D'une manière générale, la mixité sociale pourrait davantage être mise en œuvre dans les OAP en prescrivant une variété de taille de logements et de lots. En n'autorisant que les constructions à usage d'habitation, la mixité fonctionnelle fait également défaut.

Compte tenu des caractéristiques de votre commune, je vous conseille d'indiquer dans les OAP que le règlement écrit s'applique à l'ensemble des secteurs en complément des prescriptions propres à chaque OAP. Ainsi les mixités sociale et fonctionnelle pourront être mises en œuvre en dehors des secteurs soumis à des OAP.

Règlements graphique et écrit

I. Règlement écrit

Les annexes ou locaux accessoires

Les locaux accessoires doivent se distinguer des autres constructions par leurs tailles mesurées. Or le règlement écrit de la zone U et de ses sous-secteurs ne présente pas de mesure prescriptive permettant de limiter la surface des annexes, ni leur nombre par unité foncière. Bien que le règlement de l'AVAP gère pour partie les jardins, je vous conseille, pour éviter toute erreur d'interprétation, de réglementer les locaux accessoires dans le PLU. Cette remarque s'applique également aux extensions.

En zone agricole et naturelle, le règlement doit limiter leur taille afin qu'elles conservent leur caractère de local accessoire de faible taille.

II. Règlement graphique

Conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le règlement graphique doit faire figurer la destination et le bénéficiaire des emplacements réservés. Le tableau du règlement écrit pourra être simplement reporter sur le règlement graphique.



PREFETE D'EURE-ET-LOIR

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
D'EURE-ET-LOIR

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
S.A.U.H

Affaire suivie par : CHRIS MONCHATRE
ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 15 – Fax : 02 37 20 41 20

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
Vu le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif ;
Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2016 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu la demande d'avis déposée le 07 avril 2017 par Monsieur Jean-Claude DELANOE, Maire de BONCOURT, sur les dispositions du règlement autorisant les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation en zones agricoles et naturelles.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 01 juin 2017

émet un avis favorable sous réserve

aux dispositions du règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BONCOURT. La commission souhaite que la commune ajoute un taux maximal pour les annexes dans la zone agricole A, afin de limiter la consommation d'espaces et de respecter la doctrine issue de la jurisprudence mettant en avant la notion de dimension « mesurée » par rapport à la construction principale. La commission préconise un taux inférieur à 50 %.

à Chartres, le 02 JUIN 2017
le Président de la Commission

Responsable
Service Aménagement, Urbanisme et Habitat


LOUIS DE FRANCLIEU.



PREFETE D'EURE-ET-LOIR
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET
FORESTIERS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
D'EURE-ET-LOIR
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
S.A.U.H

Affaire suivie par : CHRIS MONCHATRE
ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 15 – Fax : 02 37 20 41 20

**Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers**

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment
l'article 51 ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
Vu le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des
commissions administratives à caractère consultatif ;
Vu le décret n°2015-644 du 09 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2016 portant composition de la Commission Départementale de la
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu la demande d'avis déposée le 07 avril 2017 par Monsieur Jean-Claude DELANOE, Maire de BONCOURT,
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-
Loir, réunie le 1^{er} juin 2017

émet un avis favorable sous réserves

au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BONCOURT. La commission souhaite que la
commune indique la consommation réalisée sur la dernière décennie, en termes de nombre de logements et
de superficie. Elle souhaite que la commune prenne en compte l'impact démographique des logements
résultant des changements de destination autorisés. Elle souhaite également que la commune explicite et
justifie dans le rapport de présentation la compatibilité du projet de PLU avec le PLH, qui prévoit la réalisation
d'environ 8 logements pour la commune, en particulier pour l'identification des dents creuses. En effet, le
projet communal permet le comblement de dents creuses pour 13 à 15 logements, et la réalisation de 3
logements par changement de destination. Cela peut amener à revoir l'identification des dents creuses par
l'estimation d'un taux de rétention foncière ou par le reclassement de certaines dents creuses en zone de
jardins Uj. Enfin, la commission souhaite que la commune reclasse en zone agricole « A » les parcelles
section AO n° 351 et 352 au lieu-dit « La Ruelle aux Plissons », dans la mesure où ces parcelles sont
toujours exploitées.

à Chartres, le 02 JUIN 2017
le Président de la Commission

Responsable
Service Aménagement, Urbanisme et Habitat

Louis DE FRANCLIEU.



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

MAIRIE DE BONCOURT
Monsieur Jean-Claude DELANOE
Place de l'Eglise
28260 BONCOURT

LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/CP

Chartres, le 05 mai 2017

Objet : Avis sur projets arrêtés de
PLU et AVAP - Commune de Boncourt

Dossier suivi par Martine RIOU

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande d'avis sur le projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ainsi que sur votre dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté, nous souhaitons attirer votre attention sur les éléments suivants :

Concernant l'AVAP, s'il est à noter une bonne communication avec les élus; le bureau d'études, l'architecte des bâtiments de France et l'exploitant agricole concerné lors de son élaboration, la Chambre d'agriculture est néanmoins réservée sur ce type de procédure. Ainsi, même s'il a été tenu compte de l'exploitation existante et de son évolution, cette nouvelle servitude sera sources de contraintes potentielles supplémentaires pour le bâti mais également sur les possibilités de constructions agricoles sur une partie du périmètre, principalement les prairies de l'exploitation agricole de Boncourt.

Quant au PLU, nous demandons que la parcelle n°352 (lieudit la Ruelle aux Buissons) inscrite à la Politique Agricole Commune dans le Recueil Parcellaire Graphique (RPG) et mise en culture par l'exploitant n°2 (rapport de présentation - page 58) soit classée en zone Agricole. En effet, le classement proposé Uj (jardin) ne nous semble pas approprié. Toutefois, afin de respecter la volonté de la municipalité, nous pouvons alors convenir d'un classement en A paysager, c'est-à-dire un sous-secteur de la zone Agricole devenant Inconstructible. N'ayant pas d'autres remarques à formuler, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** au projet de PLU.

Nous souhaitons recevoir un dossier approuvé (version CD) en fin de procédure.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, 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



WWW.EURELIEN.FR

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
DES TERRITOIRES**

Direction des Solidarités Territoriales

**Service compétitivité-emploi et Ingénierie
aux territoires**

Dossier suivi par Marie Monier

Tél : 02 37 23 08 78

marie.monier@eurelien.fr

N°réf : MM/AVIS07/2017

Monsieur le Maire de Boncourt

Mairie

Place de l'Eglise

28260 BONCOURT

Chartres, le

15 MAI 2017

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de votre commune, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu, le 16 mars 2017, votre projet arrêté par le Conseil municipal le 3 mars 2017, pour avis, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que ce nouveau dossier de PLU n'appelle pas d'observations du Conseil départemental pouvant le remettre en cause.

Néanmoins, vous trouverez dans la note, ci-jointe, quelques remarques complémentaires qu'il serait souhaitable de retranscrire dans votre PLU.

Marie Monier, chargée de mission au sein du Service compétitivité-emploi et ingénierie aux territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation de votre PLU, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire papier ainsi qu'un exemplaire numérique du dossier de PLU. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents Services (routier, foncier, environnement...).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Par délégation,
le Directeur général des services

Bertrand MARÉCHAUX



Mairie de Boncourt
Monsieur le Maire
Place de l'Eglise
28260 Boncourt

Pôle Aménagement, Equilibre du Territoire et Transports

Affaire suivie par Eric SOUBRANE

Tél. 02 37 64 88 20

Courriel : e.soubrane@dreux-agglomeration.fr

Pièces jointes : Note d'observations assainissement
Règlement de collecte des déchets

Dreux, le 6 juin 2017

OBJET : Consultation de l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après analyse de ce document, je vous informe que l'agglomération émet un avis favorable sur ce projet tel qu'il a été délibéré le 3 mars 2017, sous réserve de prendre en compte les remarques mineures décrites ci-dessous relatives à la gestion des déchets ainsi que celles formulées dans la note jointe, concernant l'assainissement, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

Gestion des déchets (page n°5 des Annexes sanitaires.)

« Chapitre 4 : Gestion des déchets

Collecte en porte à porte pour :

- les ordures ménagères, les emballages et papiers, chaque semaine,
- le verre une fois par mois,
- les encombrants une fois par an.

Des bacs sont mis à disposition des habitants.

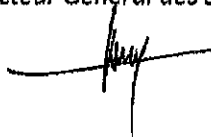
....

Les modalités de collecte sont décrites dans le document de référence joint en annexe : le règlement de collecte.

En ce qui concerne la création des voiries, elles devront dans tous les cas être adaptée à la circulation Poids lourds (largeur de 6 m). Si des aires de retournement sont à prévoir, les prescriptions techniques sont les suivantes : Longueur 18m, rayon de 9m minimum. »

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Jean JIMENEZ
Directeur Général des Services

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean Jimenez', written over a horizontal line.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONCOURT



Observations assainissement

A la lecture du règlement du PLU de Boncourt et des différents documents joints, les remarques suivantes sont formulées par le Service Eau-Assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux :

- ❖ Rapport de présentation – Partie 1 « Diagnostic global du territoire » Chapitre 1 « Etat Initial de l'environnement » Article 4 « La ressource en eau et sa gestion »

Il convient de supprimer le titre « ~~Limitier les rejets d'eaux pluviales dans le réseau unitaire~~ » car Il n'existe pas de réseau de ce type sur Boncourt (pas de réseau collectant des eaux usées).

- ❖ Orientations d'aménagement et programmation - OAP – La qualité environnementale et la prévention des risques – La gestion des eaux usées

Il convient de modifier et compléter le paragraphe :

« Toute installation d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, ainsi qu'aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...). Le terrain d'asslette d'une construction doit donc avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement individuel, déterminé notamment au regard de la nature du sol et du sous-sol. »

- ❖ Rapport de présentation – Partie 2 « Justification des choix retenus » Chapitre 2 « Traduction réglementaire, prise en compte du site et mise en valeur de l'environnement » 1 « Traduction du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation »

+

- ❖ Orientations d'aménagement et programmation - OAP – La qualité environnementale et la prévention des risques – La gestion des eaux pluviales

Concernant l'utilisation d'eaux de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, il convient de faire référence à l'arrêté ministériel du 21/08/2008 qui régit les conditions de récupération des eaux de pluie et leurs usages.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONCOURT

❖ Annexes sanitaires – 2. Assainissement – Assainissement non collectif

Supprimer le 3^{ème} paragraphe qui fait doublon avec la suite du texte :

~~« Lors de la construction ou de la réhabilitation d'une habitation (conception et implantation de l'installation/bonne exécution des travaux). Le diagnostic général des installations existantes. Il doit être effectué. (Recensement et état des lieux, éventuelle demande de mise en conformité par le propriétaire avec des préconisations techniques). »~~

❖ Autres observations

Pour information, la commune de Boncourt a conservé la gestion de l'assainissement des eaux pluviales au titre d'une convention de mandat. Par conséquent, les éventuels emplacements réservés pour la collecte et le rejet des eaux pluviales sont de son ressort, ainsi que la fourniture d'un éventuel plan des réseaux/ouvrages publics existants.

Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015, dont un exemplaire est fourni ci-joint, doit être annexé au PLU.