

## DELIBERATION

### REUNION DU 18 JANVIER 2018

Convocation du 12 janvier 2018

Affichage du 22 janvier 2018

L'an deux mil dix-huit, le 18 janvier, à 20 h 30, le Conseil Municipal de la commune de CHARTAINVILLIERS, a été légalement convoqué à la mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Alain BOUTIN, Maire.

Étaient présents : J.C. FOUQUET, J. CHEUL, F. TANTY, adjoints,  
D. BAËTE, G. BOUAZIZ, T. HERNANDO (arrivée à 21 H 05),  
D. LEJEUNE, B. LEMAIRE, M.P. PLANTE, F. RIBOUST.

Étaient absents excusés : C. PICHOT (pouvoir à F. TANTY).

#### **Élection du secrétaire de séance**

J. CHEUL est élue secrétaire de séance.

#### **Approbation du compte-rendu de la séance du 19 décembre 2017**

F. TANTY présente ses excuses pour son absence à cette réunion. Il s'est étonné des commentaires relatifs à sa proposition de facturer les primes fixes eau / assainissement pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018, avant transfert définitif de la gestion de l'eau / assainissement à Chartres Métropole. Il regrette que l'on se prive de 6.000 euros, d'autant que ces dispositions avaient été votées dans les règlements d'eau / assainissement. J.C. FOUQUET rétorque qu'il y a eu un manque d'informations sur cette question. Aucune autre observation n'est formulée. Le compte-rendu de la séance du 19 décembre 2017 est approuvé par 10 voix pour et 2 abstentions (J. CHEUL, F. TANTY).

#### **Plan Local d'Urbanisme : Débat Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**

Le maire rappelle que le sujet avait été débattu le 19 septembre dernier, en présence de Monsieur PICHON du cabinet GILSON. Ce document devait être soumis au conseil communautaire des Portes Euréliennes, en octobre, puis cela a été reporté en novembre, avec demande d'une délibération de la commune pour confier à Portes Euréliennes la suite du P.L.U. Vu le contexte en cours, le maire a pris la décision de ne pas faire voter cette délibération, et d'attendre janvier, afin que la commune retrouve son entière liberté pour l'élaboration du P.L.U. (Chartres Métropole n'ayant pas pris la compétence).

Les conseillers ont été destinataire de la dernière version du projet de P.A.D.D. Le maire propose de débattre à nouveau des orientations générales de ce document. S'ensuit un point sur l'évolution de l'élaboration du P.L.U.

Une réunion a eu lieu ce matin avec le cabinet GILSON. Il a été évoqué la définition des zones. On ne parle plus de Coefficient d'Occupation des sols (C.O.S.), mais d'emprise au sol, c'est-à-dire la surface de base du bâtiment. Par ailleurs, afin d'éviter les constructions anarchiques, et notamment d'éventuelles servitudes de passages, on étudie la possibilité d'instaurer des zones UJ (zones de jardins urbanisées). Ces terrains resteraient constructibles pour des abris de jardin, des piscines, des garages, mais sans création de surface d'habitation.

Le maire évoque ensuite la principale future zone urbanisée : il s'agit du lieudit le Ternois, entre la rue de Puits et la rue de l'Égalité, en face de l'ancien château d'eau ; pratiquement 1 hectare de terrain.

Il précise que la surface demandée par les acheteurs aujourd'hui pour un terrain constructible est de 500 à 600 m<sup>2</sup>.

Le maire précise également que le but du groupe de travail est de rendre le P.L.U. opposable aux tiers pour la rentrée de septembre.

Une réunion publique est programmée le 17 février prochain, à 17 heures à la salle polyvalente, en présence du cabinet GILSON.

Un minimum de terres agricoles est concerné par la zone à urbaniser (environ 5.000 m<sup>2</sup>), avec l'assentiment de la Chambre d'Agriculture. Tous les réseaux sont disponibles à proximité.

D. BAËTE ajoute que l'emprise au sol est de 0.40 à 0.60 selon les zones. Il ajoute que Monsieur PICHON a insisté sur la différence entre emprise au sol et surface de plancher.

A.BOUTIN explique la règle des 0 - 3, qui figurait dans le P.O.S. Auparavant, les constructions devaient se faire en limite séparative, ou en retrait de 3 m, ce qui pouvait amener des problèmes de voisinage, ou d'entretien. Il ajoute que les règles d'un P.L.U. peuvent être négatives, mais qu'en revanche certaines choses sont assouplies.

On ne peut plus aujourd'hui imposer de surfaces de terrains minimales. Le but est d'intensifier la densité de population. Par exemple, sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>, on peut avoir une surface habitable de 320 m<sup>2</sup>. Notre objectif est de conserver son cachet à notre commune.

A travers la Loi Notre, on a voulu limiter l'extension des villes, en permettant des constructions plus hautes.

G. BOUAZIZ pense que le P.L.U. assouplit beaucoup les règles d'urbanisme ; c'est à nous de mettre des garde-fous. A. BOUTIN ajoute que nous avons choisi un cabinet d'études qui a bien compris, via Monsieur PICHON, notre vision de la commune et nos demandes.

T. HERNANDO arrive à ce moment de la réunion (9 h 05).

F. TANTY regrette l'absence d'éléments graphiques, inclus au P.A.D.D., notamment pour la définition des zones sensibles. Il pense que cela aiderait à la lecture. A. BOUTIN répond qu'il enverra des plans aux conseillers, dès demain.

Initialement, une zone UA reprenait l'ensemble du vieux village, comme dans le P.O.S., et une zone UB regroupait les deux lotissements, la rue de la Libération, rue de l'Avenir et rue de l'Espérance. Afin d'uniformiser les prescriptions pour un même habitat, 3 zones vont être recrées : UA - UB et UC.

La politique du P.L.U., c'est de diminuer au maximum les zones urbanisées, tout est harmonisé.

Sont prévus également des emplacements réservés pour des aménagements mineurs, par exemple une bande de terrain permettant une installation « écran » en cas d'élargissement de la départementale.

F. TANTY demande combien de constructions ont été autorisées depuis 2006. A. BOUTIN répond environ 5 à 6. F. TANTY précise qu'entre 2006 et 2015, on a perdu 10 habitants ; aucune croissance de population n'est enregistrée. Par ailleurs, nous avons 95 élèves en 2007, et 55 en 2018, soit une perte de 40 élèves en 9 ans. L'offre de logements n'est pas adaptée aux jeunes couples.

A. BOUTIN pense que le prix du foncier sur la commune était un frein. Avec des terrains de 500 ou 600 m<sup>2</sup>, cela devient plus abordable.

B. LEMAIRE ajoute qu'il y a eu un grand nombre de constructions dans les environs (notamment sur Maintenon).

F. TANTY constate que le taux d'occupation des logements s'effondre, et que le dynamisme du village en pâtit. Par exemple, la vie associative n'est plus aussi importante. A. BOUTIN répond que les mentalités ont changé.

En réponse à G. BOUAZIZ, A. BOUTIN précise qu'il y a très peu de logements vacants sur la commune.

F. TANTY évoque une forte rotation dans le village depuis les années 70.

G. BOUAZIZ pense que le P.A.D.D. contient beaucoup d'idées, mais manque de précisions pratiques.

F. TANTY revient sur le relief accidenté en direction de Saint-Piat notifié dans le P.A.D.D. Il pense que les évolutions technologiques (notamment les vélos électriques) permettent de s'en affranchir. Il lui semble important de ne pas se priver de possibilités de réalisations futures. Il faut prévoir l'avenir, et inscrire les prescriptions du P.L.U. en ce sens. Il précise qu'il lui paraît opportun de travailler dans cette logique, pour éviter une modification de P.L.U. dans quelques années, faute de prévision en son temps, qui représentera une charge financière pour la commune (actuellement environ 30.000 euros).

La prochaine réunion avec le cabinet GILSON est programmée le 15 février à 9 heures.

F. TANTY s'interroge sur la formulation « permette la transformation agricole ». A. BOUTIN répond qu'il s'agit de permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité. Cela concerne des bâtiments à usage technique.

A. BOUTIN ajoute que c'est au niveau du règlement que les prescriptions seront prises.

F. TANTY demande si des zonages sont prévus dans le cadre des relocalisations. Non, si le terrain lui appartient, l'agriculteur peut construire son installation.

F. TANTY pense qu'on devrait prévoir la déviation du flux des véhicules, par exemple en reliant la D.906 avec la route de Saint-Piat.

A. BOUTIN évoque l'emplacement réservé au niveau du chemin de Berchères pour une déviation sur la route de Jouy.

F. TANTY estime important de faire en sorte que les personnes âgées puissent se déplacer dans la commune en toute sécurité

Il évoque ensuite la construction d'une nouvelle salle des fêtes. On peut envisager qu'elle soit utilisée par l'école, ou pour la garderie ou la cantine.

A.BOUTIN précise que la salle ne doit pas être trop excentrée. Un emplacement est envisagé au-dessus du lieudit « le Vau ».

F. TANTY pense que la voirie de la commune n'est pas adaptée aux personnes handicapées. Il conseille de faire appel à des associations pour obtenir des avis et des conseils.

Il évoque ensuite la station d'épuration, prévue pour 1.100 équivalent habitants ; on ne tend pas vers cela.

Il insiste sur le fait que dans le P.O.S., l'ambition était de ne pas se priver de pouvoir faire, si cela peut se faire.

A.BOUTIN précise que l'on ne peut pas se référer au précédent document d'urbanisme, pour établir le nouveau.

G. BOUAZIZ demande des précisions sur les modifications du document d'urbanisme et leurs conséquences. Il est répondu que selon les changements envisagés, il s'agira d'une révision ou d'une modification du document d'urbanisme.

### **Décision sur prise de compétence « Archéologie préventive et fouilles programmées » par Chartres Métropole**

Le maire expose que Chartres Métropole a pris cette compétence, par délibération du 21 décembre 2017.

Le conseil municipal dispose d'un délai de trois mois pour donner son avis.

Le maire précise que Chartres Métropole dispose de ses propres services archéologiques.

G. BOUAZIZ demande si cela induit obligatoirement des fouilles sur la commune. Le maire répond par la négative.

Le conseil municipal, à l'unanimité, entérine la prise de compétence « archéologie préventive et fouilles programmées » par Chartres Métropole.

### **Questions diverses**

Le maire évoque la cérémonie des vœux, à laquelle beaucoup de conseillers ont assisté.

Il a été décidé de fabriquer des plateaux roulants pour déplacer les chaises de la salle plus facilement.

Il évoque ensuite le périscolaire. Les conventions avec Portes Euréliennes sont arrêtées et devraient nous parvenir prochainement. La participation pour notre commune s'élèvera à environ 5.500 euros pour la garderie.

Par ailleurs, nous avons reçu la facture 2016 de la cantine, qui s'élève à 6.500 euros.

Le maire précise ensuite que le transport à la demande a été repris par Filibus. Actuellement, il n'y a plus de transport sur Maintenon. Mais une solution est en passe d'être trouvée. Chartres Métropole rachèterait des places à Transbeauce.

Monsieur Jean-Pierre GORGES nous rendra visite le 16 mars à 8 h 30.

Le maire rappelle la balade géothermique le 20 février prochain.

Enfin, le maire demande aux conseillers de réfléchir à la représentation de la commune à la Commission Locale d'Évaluation de Transferts de Charges (CLETC) de Chartres Métropole.

### **Tour de tapis**

F. TANTY : a entendu dire que le parc médiéval projeté par Chartres Métropole sera implanté vers Saint-Piat, Jouy ou Berchères.

F. RIBOUST : Trouve que la réhabilitation de la mare est une réussite.

B. LEMAIRE : propose un ponton pour la mare.

La séance est levée à 22 h 34.