Commune de Saint-Georges-sur-Eure

Modification du plan local d'urbanisme

Enquête publique du 3 juin au 4 juillet 2022

Rapport du commissaire enquêteur

A Maintenon, le 2 août 2022

Commissaire enquêteur : M. Jacques Payre

1 Présentation de l'enquête :

L'enquête a pour but de modifier le PLU afin de faire évoluer certaines dispositions règlementaires, de modifier une OAP, de supprimer un emplacement réservé et de supprimer du règlement la mention du secteur Ubc qui n'existe pas.

Aucune des mesures envisagées dans ce dossier ne réduit les surfaces naturelles ou agricoles de la commune.

La commune de St Georges sur Eure se trouve à une dizaine de kilomètres au sud de Chartres qui fait partie de CA Chartres métropole. Elle compte environ 3000 habitants. Elle dispose de commerces, d'une maison de santé et d'une zone industrielle.

2 Organisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné par Madame la présidente du tribunal administratif d'Orléans par la décision n° E22000040/45 du 23/03/2022.

L'enquête a été prescrite par monsieur le Maire de Saint-Georges-sur-Eure par l'arrêté n°112/2022 du 11 mai 2022.

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur le Jeudi 14 avril 2022.

La publicité a été assurée par l'affichage sur les panneaux municipaux, par l'arrêté du Maire diffusé sur le site de la Mairie et par une double publication dans deux journaux :

- dans l'Echo Républicain les 18 mai et 8 juin 2022 ;
- dans l'Echo de Brou les 18 mai et 8 juin 2022.

Le dossier soumis à enquête publique est composé :

- 1. des pièces administratives;
- 2. d'une notice explicative;
- 3. du règlement;
- 4. des plans de zonage;
- 5. d'un dossier d'annexes contenant 4 documents ;
- 6. des avis des PPA.

3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2022.

Le dossier a été disponible pendant toute la durée de l'enquête en mairie et sur internet.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences :

- 1. jeudi 16 juin de 16h à 18h;
- 2. samedi 25 juin de 10h à 11h;
- 3. lundi 4 juillet de 16h à 18h.

Le commissaire enquêteur a reçu 1 visiteur lors de ces permanences.

Une observation a été inscrite sur le registre et trois observations sont arrivées par la messagerie.

3 Examen du projet

Le dossier d'enquête commence par les actes administratifs ayant prescrit cette enquête.

3.1 Notice explicative:

Elle présente les modifications en énonçant le texte actuel et le texte après modification en vis-à-vis.

Elle commence par la justification et la présentation des modifications apportées au règlement écrit

Le premier point porte sur le remplacement du coefficient de biotope par surface par la notion d'emprise au sol en conservant la notion de surface de pleine terre.

Le deuxième point porte sur la possibilité de toitures terrasses dans l'ensemble des zones.

Le troisième point porte sur la suppression de l'obligation des prévoir des places de stationnement pour les hébergements hôteliers et touristiques.

Le quatrième point porte sur la création d'un secteur Ubb permettant une mixité d'usages et de décliner des règles adaptées.

Le cinquième point introduit une règle prescriptive pour les clôtures entre deux parcelles : autorisation de clôtures végétales avec ou sans grillage ou d'un mur jusqu'à 1,8 m.

Le sixième point permet, en zone Uxb (secteur de la vallée Renault) les constructions destinées aux activités de services recevant du public.

Mesures non évoquées dans les modifications : en zone Uxc les constructions peuvent être édifiées à une hauteur de 30 m.

Elle explique ensuite les modifications apportées au plan de zonage

Elle présente et justifie les modifications apportées à une OAP : celle qui se trouve dans le secteur des rues Edouard Branly et Raymond Batailles afin de permettre une mixité fonctionnelle.

Elle supprime l'emplacement réservé n°5 (nouvelle maison de santé).

Elle met à jour les servitudes d'utilité publique, ajoute des annexes suite à des délibérations municipales et d'un arrêté préfectoral et elle ajoute une carte des arbres remarquables.

Suppression de la mention à la zone Ubc dans le règlement (cette zone n'existe pas mai elle apparait dans certains articles du règlement).

32 Règlement:

Réécriture du règlement en mettant en vis-à-vis les ancienne et nouvelle formulations.

33 Plans de zonage:

Report des modifications sur les plans avec à chaque fois les anciens et nouveaux plans afin de faciliter les comparaisons.

3.4 Annexes:

Intégration au PLU

- 1. de la délibération du conseil municipal n° 20 de 2019, annexée au dossier de modification, instaurant un droit de préemption des fonds et des baux commerciaux et artisanaux dans une partie de la commune ;
- 2. de la délibération du conseil municipal n°24 de 2020 aliénant une partie du chemin rural 11 :
- 3. d'un arrêté préfectoral n° ARS-AEP-DUP-2021-05 concernant les points de captage d'eau potable et prescrivant les différentes mesures à prendre dans les périmètres de protection et pour la distribution de l'eau potable à la populațion ;
- 4. d'une photo aérienne désignant les arbres remarquables qui sont sur l'ancien terrain de camping.

Avis du Commissaire enquêteur : inscrire le titre sur le document avant de soumettre le projet à l'approbation.

- 3.5 Avis des personnes publiques associées.
- 1. Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire.
- 2. Direction régionale des affaires culturelles du Centre-Val de Loire (unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Eure-et-Loir).
- 3. Agence régionale de santé du Centre-Val de Loire (D.D. d'Eure-et-Loir).
- 4. Préfecture d'Eure-et-Loir (Bureau planification et aménagement du territoire).
- 5. Réseau de transport de l'électricité (RTE).
- 6. Chambre de commerce et d'industrie d'Eure-et-Loir).
- 7. Chambre de métiers et de l'artisanat d'Eure-et-Loir.
- 8. Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir.

4 Examen des observations

Observations de la MRAE:

Le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

Observations de l'unité départementale de l'architecture :

- 1. Les toits terrasses ne font pas partie du patrimoine de l'Eure et Loir et préconise qu'ils soient bannis de la zone Ua et prévoit un avis défavorable dans la zone du PDA.
- 2. Exclusion des résineux des clôtures, favoriser les essences locales.

Réponse du maitre d'ouvrage en annexe 1

Avis du Commissaire enquêteur : dans les secteurs protégés, les toits terrasses pourraient effectivement être limités aux terrasses végétalisées ce qui permettrait d'être en conformité avec les règles concernant les économies d'énergie.

Cela limiterait ces toitures qui pourraient toutefois s'avérer nécessaires lors de la densification urbaine en cas de constructions mitoyennes.

Il convient d'inciter les propriétaires à planter pour les clôtures des essences locales en limitant les résineux et les plantes allergènes.

Observations du bureau planification et aménagement du territoire :

- 1. La suppression des places de stationnement pour les hébergements hôteliers n'a pas été justifiée.
- 2. L'OAP du secteur rue Edouard Branly et de la rue Raymond Bataille aurait pu être modifiée au lieu d'être supprimée afin d'encadrer les modifications dans le but de favoriser la mixité fonctionnelle.
- 3. Pourquoi des bâtiments peuvent-ils être implantés à 30 m des limites en zone Uxc?

Réponse du maitre d'ouvrage en annexe 1

Avis du Commissaire enquêteur : l'absence de places de stationnement obligatoires lors de la création des hébergements hôteliers n'est favorable que lorsqu'il existe suffisamment de places de stationnement dans l'espace public.

Le maintien de l'OAP qui ne correspond plus aux objectifs de la commune ne semble pas nécessaire.

La 3^e observation concerne une autorisation de construction d'une hauteur de 30 m pour un bâtiment industriel en zone industrielle sur une surface limitée.

Observations de l'agence régionale de santé qui invite la commune à :

- 1. signaler dans le règlement la nécessité de pouvoir assurer un bon entretien des toits terrasses ;
- 2. la consultation du « guide d'information sur la végétation des villes » et la limitation de la plantation d'espèces allergisantes ;
- 3. la vigilance sur l'absence de pollution avant d'autoriser des constructions ;
- 4. retranscrire les prescriptions concernant les périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine et vérifier que les ressources seront suffisantes compte tenu de l'évolution de la démographie;
- 5. surveiller l'état de l'étang communal;
- 6. promouvoir les espaces vert ;
- 7. poursuivre la réalisation de pistes cyclables ;
- 8. encourager une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- 9. promouvoir une orientation des bâtiments limitant la consommation d'énergie.

Réponse du maitre d'ouvrage en annexe 1

Avis du Commissaire enquêteur : l'avis de l'ARS est complet, mais il ne s'agit que d'une modification limitée du PLU. Les points qui concernent cette modification sont pris en compte par la commune. Les autres points pourront être pris en compte lors de la révision du PLU.

La Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre des métiers de l'artisanat et la Chambre d'agricultures n'ont pas d'observation concernant la modification du PLU.

Observations des administrés :

Observation de madame Monique Porcher:

Demande de reclassement de la parcelle T781 en zone U.

Réponse du maitre d'ouvrage en annexe 1

Avis du Commissaire enquêteur: le reclassement de cette parcelle en zone U n'est pas possible dans la procédure en cours. Cela ne pourrait se faire que lors de la révision du PLU. Les règles d'urbanisme en vigueur limitent très strictement le changement de classement des parcelles qui sont en zone A ou en zone N.

Observation de madame Legrand et de monsieur Poirot :

Demande que la parcelle 30 à la Taye qui est classée en zone Ni soit classée en zone U.

Réponse du maitre d'ouvrage en annexe 1

Avis du Commissaire enquêteur: le reclassement de cette parcelle en zone U n'est pas possible dans la procédure en cours. Cela ne pourrait se faire que lors de la révision du PLU. Les règles en vigueur limitent très strictement le changement de classement des parcelles qui sont en zone A ou en zone N.

Observation de monsieur Pauchard

Propriétaire de la parcelle 97 en zone naturelle à la Taye, emplacement réservé n°8, il demande la suppression de cet emplacement réservé.

Réponse du maitre d'ouvrage en annexe 1

Avis du Commissaire enquêteur: cette parcelle est un emplacement réservé par Chartres Métropole. Il convient donc que le propriétaire s'adresse à cette instance en lui proposant éventuellement de la lui vendre. Cette parcelle restera inconstructible quoi qu'il arrive en raison de son caractère inondable.

Observation de madame Goimbault, conseillère municipale :

- 1. considère que l'autorisation des clôtures en grillage soudé ou en murs pleins nuit à la biodiversité
- 2. la hauteur autorisée de 10 m pour les habitations avec un toit terrasse correspond à un R+2 ce qui nuit à l'unité urbaine. Il serait judicieux de préciser que la hauteur est à l'acrotère.

Réponse du maitre d'ouvrage en annexe 1

Avis du Commissaire enquêteur : les règles homogènes sont souhaitables lorsque cela est possible, surtout si elles facilitent les relations de voisinage. Dans certains quartiers, les terrains varient entre 360 et 800 m², la minéralisation de la ville risque d'aller à l'encontre de ce qui est souhaitable ; toutefois, sur des terrains de faible surface, une haie végétale est difficile à envisager en raison de son épaisseur (sur un terrain de 400 m², une haie d'environ 2m d'épaisseur sur 3 côtés couvrirait près de 120 m²).

Les murs risquent de défigurer certains quartiers, il faut favoriser les séparations végétales lorsque la surface du terrain et la position des bâtiments le permettent.

Compte tenu de la densification imposée par les réglementations en vigueur, certains quartiers risquent de perdre leur charme.

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments, pour les toits terrasses il serait souhaitable de préciser que c'est la hauteur à l'acrotère afin qu'aucun bâtiment ne dépasse la hauteur prescrite.

En conclusion:

Les modifications ponctuelles apportées au règlement permettront :

- une meilleure compréhension du texte, remplacement du coefficient de biotope par l'emprise au sol,
- des relations de voisinage apaisées avec la construction de clôtures séparant mieux les habitations,
- une meilleure mixité fonctionnelle.

Il faut noter que cette modification accentue le « mitage » du zonage de la commune ce qui peut créer des incompréhensions.

Il convient, toutefois, de ne pas altérer la biodiversité qui ne peut exister que par l'interaction entre les différentes parcelles qui sont de faible surface dans la zone urbaine, et de ne pas obérer les places de stationnement du centre ville favorables au petit commerce qui a parfois des difficultés à survivre.

La commune devrait veiller à ce que Chartres Métropole ne maintienne pas pendant plusieurs années des emplacements réservés sur des parcelles privées sans rechercher un accord avec le propriétaire.

1 Payre

Département Eure-et-Loir

Commune de Saint-Georges-sur-Eure

Objet Modification du PLU

Enquête publique du 3 juin au 4 juillet 2022

Conclusions du commissaire enquêteur

A Maintenon, le 2 août 2022

La commune de Saint-Georges-sur-Eure est une commune de prêt de 3000 habitants qui se trouve à 8 km à l'ouest de Chartres sur les rives de l'Eure et qui fait partie de communauté d'agglomération Chartres Métropole.

Cette commune dispose, entre autres, de différents commerces, d'un petit super-marché, d'une maison médicale et d'un office notarial (cette liste n'est pas exhaustive).

Elle dispose aussi d'une zone d'activité. La commune abrite de nombreuses entreprises dont une fabriquant des structures en béton et une spécialisée dans la démolition.

La commune a un PLU en vigueur qui date de 2017.

La modification ne remet pas en cause le PADD ni les zones A et N.

La modification avait pour objectifs:

- l'évolution des dispositions réglementaires en zone U (clôtures, coefficient de biotope, stationnement, toitures);
- une mixité fonctionnelle dans la zone de la Vallée Renault ;
- de modifier les OAP d'entrée de bourg pour permettre une mixité fonctionnelle ;
- de supprimer l'emplacement réservé n°5 (emplacement de la nouvelle maison médicale);
- d'intégrer différents arrêté municipaux et un arrêté préfectoral ;
- de corriger des erreurs matériels du PLU.

De l'étude et l'analyse du projet, ainsi que de l'examen des observations présentées et après avoir procédé aux investigations jugées nécessaires, il ressort que pour les motifs suivants :

- 1. les toitures terrasses, rares dans la région, permettent une meilleure isolation si elles sont végétalisées, la proposition du maître d'ouvrage de les autoriser sous réserve de végétalisation me semble de nature à limiter les excès (il serait souhaitable de déterminer une hauteur maximale à l'acrotère);
- 2. dans le cadre de la densification urbaine, des constructions mitoyennes pourraient être facilitées par des toits terrasses ;
- 3. bien que pouvant réduire la biodiversité, les murs peuvent s'avérer nécessaires lorsque les parcelles sont petites (une clôture végétale efficace peut avoir 2 d'épaisseur) mais il serait souhaitable d'éviter qu'ils se généralisent;
- 4. une séparation efficace peut être nécessaire pour limiter les conflits de voisinage ;
- 5. une hauteur de 30m est nécessaire en zone Uxc afin de pérenniser l'usine sur ce site ;
- 6. le reclassement en zone urbaine de parcelles de la zone agricole ou naturelle ne peut être autorisé dans le cadre de cette enquête ;

- 7. la suppression d'un emplacement réservé par Chartres Agglomération est du ressort de cette instance, le propriétaire peut en faire la demande ;
- 8. la délibération n° 20 de 2019, annexée au dossier de modification, instaurant un droit de préemption des fonds et des baux commerciaux et artisanaux dans une partie de la commune permet de mieux connaître la destination d'un certain nombre de bâtiments ce qui rend nécessaire son ajout au PLU;
- 9. la délibération n°24 de 2020permet la mise à jour des plans du PLU;
- 10. l'arrêté préfectorale n° ARS-AEP-DUP-2021-05, annexé au dossier de modification, permet de mettre à jour les dossiers du PLU concernant la protection de l'eau destinée à la consommation humaine et la mise à jour des plans de zonage;
- 11. les modifications permettant une mixité fonctionnelle dans certains quartiers jusque là réservés aux habitations devrait mieux équilibrer la ville ;
- 12. les modifications proposées par le Maître d'Ouvrage, dans la réponse au commissaire enquêteur, devraient améliorer le projet ;
- 13. les mesures envisagées sont peu susceptibles de porter atteinte à l'environnement ;
- 14. les modifications proposées ne sont pas en contradiction avec le PADD;

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification du PLU

Payce

Département Eure-et-Loir

Commune de Saint-Georges-sur-Eure

Objet modification du PLU

Enquête publique du 3 juin au 4 juillet 2022

Liste des pièces annexes

1. Réponse du Maitre d'Ouvrage aux questions du Commissaire Enquêteur.

Le 21 mars 2022

Monsieur Jacques PAYRE 8 avenue Françoise d'Aubigné 28130 MAINTENON

Objet: Modification du PLU - compléments d'information

Nos réf : MLS/22 - 61

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-après le mémoire en réponse à votre demande de complément d'informations :

Question posée suite aux observations de l'unité départementale de l'architecture et du Préfet de région :

Ils manifestent leur réserve concernant les toits terrasse qui ne correspondent pas à l'architecture locale.

Cette autorisation a cependant tendance à se généralise pour améliorer l'isolation des habitations grâce à un toit végétalisé ce qui génère des économies d'énergie.

N'y a-t-il pas lieu d' insister sur ce point qui est la justification à cette entorse aux règles architecturales ?

Le service de l'UDAP met effectivement en avant un avis défavorable sur le fait d'autoriser des toitures terrasses pour tout type de construction et sur tout secteur de la commune. Etant considérée, entre autres, que dans la zone urbaine Ua la notion de toit terrasse est fortement étrangère au bâti traditionnel d'Eure et Loir (pour des raisons climatiques principalement).

Force est de constater que ces arguments restent recevables suivant un propos architectural, puisque les toitures des constructions « anciennes » sont très majoritairement à pente.

Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la municipalité souhaite « ouvrir » cette dimension constructive pour deux raisons importantes :

- 1) la construction des toitures à pentes dans un tissu urbain compact est parfois peu aisée du fait de la juxtaposition et la mitoyenneté des volumes ; une simple terrasse permet des liaisons entre bâti plus simples,
- 2) les constructions à toit terrasse sont aujourd'hui mieux conçues et présentent des principes d'étanchéité performants. Leurs formes contemporaines s'inscrivent davantage dans une logique esthétique du moment.

16 rue Jean Moulin 28190 Saint-Georges-sur-Eure – Tel: 02.37.26.74.16 – Fax: 02.37.26.77.40 Courriel: mairie.st-georges-sur-eure@orange.fr – Site Internet: www.saint-georges-sur-eure.fr



A partir du moment où l'avis de l'UDAP se fonde sur un critère esthétique, nous pensons qu'il est possible d'ajouter dans les dispositions réglementaires de toutes les zones que la toiture terrasse ne pourra être envisagée qu'à la double condition que celle-ci soit végétalisée et rendue inaccessible. Le principe de toiture végétalisée s'inscrivant dans une démarche environnementale avérée puisque génère des économies d'énergie.

Questions suite aux observations de l'agence régionale de santé:

Ne convient-il pas de souligner la fragilité des toits terrasse qui peuvent générer de l'humidité dans les habitations ?

L'édification des toits terrasses est sujet au strict respect du DTU 43.1 qui précise le type de matériaux à employer et leur mode de pose pour assurer une bonne étanchéité du toit terrasse avec élément porteur en maçonnerie. Il préconise la juxtaposition de plusieurs couches de matériaux au-dessus de l'élément porteur : Ecran pare-vapeur pour protéger l'isolant de l'humidité.

Ne faut-il pas d'interdire la plantation des plantes allergènes ?

Afin d'attirer l'attention des administrés, il peut être ajouté les préconisations édictées par l'ARS au niveau de l'introduction de certaines espèces en raison du fort potentiel allergisant.

Pourquoi les périmètres de protection des captages d'eau pour la consommation humaine figurer sur les plans de zonages ?

Dans un souci de cohérence, il est convenu que tous les périmètres de protection des captages existants sur la commune soient figurés sur le plan de zonage.

Ne convient-il pas d'encourager une meilleure performance énergétique des bâtiments?

Le règlement du PLU est fondé sur les dispositions législatives et réglementaires du code l'urbanisme. Les principes constructifs visant à assurer une meilleure performance énergétique des bâtiments tout comme l'emploi des matériaux utilisés relève du Code de la construction et des normes de le règlementation environnementale RE2020.

La RE 2020 répond à la loi de Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV 2015) et à la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN 2018) à travers la poursuite des objectifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs, de réduction de leur impact sur le climat.

16 rue Jean Moulin 28190 Saint-Georges-sur-Eure – Tel : 02.37.26.74.16 – Fax : 02.37.26.77.40 Courriel : mairie.st-georges-sur-eure@orange.fr – Site Internet : www.saint-georges-sur-eure.fr



Questions posées suite aux observations du bureau planification et aménagement du territoire

Quelle est la justification de la suppression des règles de stationnement pour les hébergements hôteliers ?

Cette suppression vise à faciliter la création d'hébergement hôtelier sous toutes formes.

Pourquoi supprimer l'OAP du secteur rue Edouard Branly / rue Raymond Bataille plutôt que de la modifier ?

Le secteur de la rue Edouard Branly et de la rue Raymond Bataille situé en entrée de bourg est en cours de travaux : ces-derniers ont été programmés par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de permettre l'accueil de programmes de logements individuels (libres et/ou groupés). Considérant que le corps de cette OAP ne favorise pas assez des principes de mixité urbaine et fonctionnelle mais aussi que les objectifs programmatiques (dizaine de logements) sont aujourd'hui atteints (lotissement « les Rousserolles »), il est proposé de la supprimer en conservant la possibilité d'implantation des constructions par le simple biais de la traduction réglementaire(zonage spécifique Ubb et règlement).

Cette évolution tend à simplifier la lecture des dispositions en vigueur.

Pourquoi des implantations sont-elles autorisées en zone Uxc avec un retrait de 30 m?

La zone UXc a été créée dans le cadre d'une précédente déclaration de projet approuvée en date du 17 mai 2022, afin de permettre l'implantation de constructions d'une hauteur maximale de 30 mètres. Il ne s'agit pas ici de règles particulières pour un principe d'implantation en retrait mais bien de hauteur.

En fait, cette adaptation a été amenée en fonction d'un projet industriel sur l'usine Chavigny qui a consisté à édifier un mélangeur industriel de grande hauteur. Les dispositions réglementaires du PLU ont ainsi été ajustées de façon très ponctuelle avec la création d'une zone très circonscrite d'environ 5000 m2 de surface.

Question posée par le CE:

Pour quel motif et en fonction de quelles règles la règlementation des clôtures entre les parcelles a-t-elle été édictée ?

Dans la plupart des zones du PLU, ces principes réglementaires n'existaient pas.

Dans un souci de cohérence, la municipalité a souhaité faire valoir une règle homogène et constante pour l'édification des clôtures en milite séparative. Une hauteur de 1,80 m a été

16 rue Jean Moulin 28190 Saint-Georges-sur-Eure – Tel : 02.37.26.74.16 – Fax : 02.37.26.77.40 Courriel : mairie.st-georges-sur-eure@orange.fr – Site Internet : www.saint-georges-sur-eure.fr



considérée comme recevable car correspond à la hauteur d'un individu de grande taille et permet ainsi de prévenir quelques éventuels conflits de voisinage.

Questions posées suite aux observations du public.

Quelle sont les statuts des parcelles 97 et 30 à La Taye et T781?

La parcelle T 781 est classée en zone agricole (A) du PLU, et pour partie en zone inondable.

La parcelle AI 30 est classée en zone naturelle (N) et inondable.

Les parcelles AH97 et AH 42 sont classées en zone naturelle (N) et inondable, et font l'objet de l'emplacement réservé n°7 : Plan vert Chartres Métropole.

En zone Ube, des murs de séparation de 1,8 m sont autorisés entre les parcelles, cela ne risque-t-il pas de remettre en question la notion d'écoquartier?

La notion d'écoquartier est surtout fondée sur la présence et la perception du végétal et sur la perméabilité des pieds de clôture garantissant ainsi le passage de la petite faune entre les propriétés.

En ce sens, il peut être ajouté sur la zone Ube et sur la zone 1AUe des dispositions réglementaires visant à respecter cette dimension.

La hauteur autorisée à 10 m dans les zones Uba et Ubb n'est-elle pas trop importante par rapport aux constructions existantes, en particulier dans le cas des toits terrasse ne doit-on pas réduire cette hauteur?

La hauteur de la zone Ubb s'est calée à la hauteur maximale de 10 mètres de la zone Uba qui existe dans les dispositions réglementaires du PLU approuvé. Cette hauteur est certes conséquente mais répond en zone Uba aux usages commerciaux de la zone, et en zone Ubb aux usages de services de la zone.

Restant à votre disposition pour tout complément, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



16 rue Jean Moulin 28190 Saint-Georges-sur-Eure – Tel : 02.37.26.74.16 – Fax : 02.37.26.77.40 Courriel : mairie.st-georges-sur-eure@orange.fr – Site Internet : www.saint-georges-sur-eure.fr