

Commune de  
**Poisvilliers**

Eure-et-Loir

32, rue du Village - 28300 Poisvilliers - Tél : 02 37 22 81 50

# Plan Local d'Urbanisme



## AVIS DES SERVICES

# 9

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 17 novembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 19 juin 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 17 novembre au 19 décembre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal du  
21 février 2018

approuvant le plan local d'urbanisme  
de la commune de Poisvilliers

Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

**PLAN LOCAL D'URBANISME :  
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

<b>Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir</b>		
<b>Rapport de présentation</b>	Préciser la date d'approbation du SRCAE	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	Faire mention du PCET de la région Centre Val de Loire adopté le 16 décembre 2011	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	Préciser que le territoire est quasiment inclus dans l'aire d'alimentation du captage B2 de Berchères Saint Germain (captage prioritaire)	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	Corriger les dates d'approbation du SDAGE	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	Préciser les éléments constitutifs de la TVB (notamment à travers les études réalisées par le Pays chartrain	Les éléments constitutifs de la TVB sont précisés dans le paragraphe relatif aux milieux naturels
	Apporter des corrections concernant les espèces animales ou végétales protégées.	Corrections apportées pour l'approbation du PLU
	Insister sur le rôle des haies.	Une identification au stade du rapport de présentation établie pour l'approbation du PLU
	Compléter les indicateurs de suivis	Les indicateurs de suivi précisés pour l'approbation du PLU
<b>Zonage</b>	Privilégier l'inscription des fonds de jardins en zone Uj plutôt qu'une identification au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme	Le classement des fonds de parcelles au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme sera maintenu. Néanmoins les limites seront uniformisées pour garantir un principe d'équité.
	Les parcelles 335 et 385 sont protégées (L151.23) alors que les parcelles 396 et 397 ne sont pas protégées	La protection des fonds de parcelles a été uniformisée
	Déclasser des boisements EBC supérieurs à 0.5 hectare (régime code forestier)	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	Protéger les mares	Des précisions réglementaires seront effectuées pour l'approbation du PLU

		(inscription au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme)
	Justifier le non classement en zone urbaine des parcelles 144 et 145	Ces parcelles n'ont pas vocation à étendre l'enveloppe bâtie du village de Poisvilliers. En effet, leur accessibilité est contestable, leur desserte par les réseaux inexistante, et de surcroit la capacité d'accueil qu'elles offrent pourrait compromettre la prospective démographique et résidentielle portée par le projet
<b>Règlement</b>	Autoriser l'exploitation forestière en zone N	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	En zone A et N, reformuler les occupations du sol et constructions interdites	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	« Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. » n'est qu'une préconisation n'ayant pas de valeur à protéger la zone naturelle.	La formulation de la règle revêt désormais un caractère impératif.
	Indiquer les zones impactées par l'infrastructure (à préciser dans le règlement)	Seule la zone A est impactée. Correction effectuée pour l'approbation du PLU
<b>Chambre d'agriculture</b>		
Règlement	Alléger la rédaction de l'article 1.1.A, en indiquant uniquement que tout est interdit sauf ce qui est prévu à l'article 1.1.B (avis Etat)	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
	Autoriser les bâtiments liés à la diversification agricole ainsi que les logements de fonctions s'ils sont liés à l'activité agricole dans un périmètre de 70 mètres maximum par rapport aux bâtiments techniques existants.	Correction effectuée pour l'approbation du PLU
<b>Conseil régional Centre Val de Loire</b>		
Pas d'observation		
<b>Conseil départemental d'Eure-et-Loir</b>		
Pas d'observation		

## Chartres Métropole

PADD	Reconnaissance du patrimoine patrimonial sans traduction réglementaire	La municipalité a souhaité identifier les éléments bâtis les plus notables uniquement au stade du PADD sans pour autant y mettre des prescriptions considérant que cette mesure pouvait décourager les propriétaires à faire évoluer leur bien.
------	--	---



## 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 25 OCT. 2017

**Bureau Planification et Aménagement du Territoire  
B.P.A.T.**

**Affaire suivie par : YANN LE MEUR**  
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr  
Tél. 02 37 20 41 15

**Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté**  
Commune de Poisvilliers

*Chère* Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2017 et reçu dans mes services le 26 juillet 2017.

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont soumis au respect des dispositions des articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, votre commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Chartraine approuvé le 15 mai 2006. Votre document prend globalement en compte les orientations du SCoT de l'Agglomération Chartraine.

Votre projet s'articule autour d'une croissance démographique moyenne annuelle de 1,00 % pour les dix prochaines années à compter de l'approbation du PLU. Cela implique l'accueil d'environ 49 nouveaux habitants maximum, pour un besoin total de 26 logements. Ce taux est légèrement supérieur au taux de 0,80 % du SCoT de l'Agglomération Chartraine, mais l'analyse du dynamisme de votre commune est suffisamment détaillée pour justifier le taux de 1,00 %.

Si l'analyse des possibilités de densification en comblement des dents creuses semble satisfaisante, il conviendra de justifier le classement en zone non constructible des parcelles 144 et 145 qui pourraient être considérées comme faisant partie de la zone urbaine de la commune.

**Madame Monique BOUDET**  
Maire de Poisvilliers  
Mairie  
32 rue du Village  
28300 POISVILLIERS



Par ailleurs, l'ensemble du dossier montre de grandes faiblesses au niveau de la prise en compte de la biodiversité dans le PLU. Il conviendra d'étudier plus précisément les éléments supra-communaux et de les concrétiser au niveau du territoire communal.

L'annexe ci-jointe apporte des précisions complémentaires sur ces points ainsi que sur la forme et le contenu du dossier dans son ensemble.

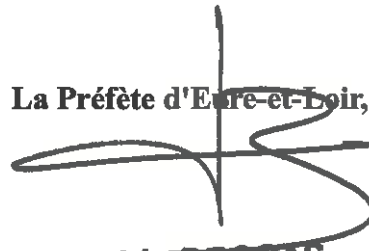
Considérant ces différents éléments, j'émet un **avis favorable avec réserves** à votre projet de PLU.

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 R.153-8 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. *N'hésitez pas à la solliciter.*

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

La Préfète d'Eure-et-Loir,



Sophie BROCAS

## ANNEXE

### Remarques complémentaires sur le projet arrêté Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poisvilliers

#### Rapport de présentation

##### 1. Enjeu relatif au climat, à l'air, et à l'énergie

Votre document décline les orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) en vigueur depuis le 28 juin 2012, cependant il n'est pas fait mention de la date d'approbation de ce document.

Par ailleurs, vous ne faites pas mention du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la région Centre Val de Loire adopté le 16 décembre 2011.

##### 2. Assainissement, eaux résiduaires urbaines et pluviales

Dans votre document, vous faites bien référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie mais les dates d'approbation ne sont pas toujours correctes (pages 23 et 113 notamment).

##### 3. Biodiversité

Le projet PLU de Poisvilliers évoque bien dans l'état initial de l'environnement l'intérêt d'une trame verte et bleue, et surtout la nécessité de s'appuyer sur une étude plus fine que celle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Mais rien dans le dossier ne permet de concrétiser cela. Il conviendra de l'indiquer sous peine d'être en désaccord avec l'article L.153.25 du code de l'urbanisme.

La "mise en œuvre de propositions de gestion simple et une gestion écologique" est évoquée mais rien n'est concrétisé.

Le travail fait dans le cadre du Pays Chartrain est évoqué mais il n'est pas exploité.

Une liste de plus de 150 espèces végétales est fournie mais sans aucune précision sur la localisation, les dates d'inventaire, le cadre de la réalisation de cet inventaire, leur degré de rareté, cette liste ne présente donc que peu d'intérêt. Par ailleurs il est indiqué "qu'il n'existe aucune espèce animale ou végétale protégée sur le territoire de Poisvilliers " (p 73 rapport de présentation) mais sont citées deux lignes plus bas la pipistrelle et le hérisson, qui figurent tous deux sur l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Un certain nombre de zones, dont les fonds de jardin, sont classés au titre du L.151-23, mais les prescriptions relatives à ce zonage figurant au règlement concernant la nécessité de faire une demande préalable avant arrachage, défrichage ou modification, ne sont pas de nature à les protéger entièrement. De plus, les mares évoquées ne sont pas protégées. Il conviendra d'indiquer des éléments prescriptifs dans le règlement afin d'assurer leur protection.

Les indicateurs de suivis (p 133 du rapport de présentation) ne sont pas aboutis, il y a lieu de les compléter.

Dans le règlement écrit, la longue liste des occupations du sol et constructions interdites (en zone A et N) est de nature à créer une faille permettant de mettre en œuvre un projet qui ne figurerait pas dans cette liste et ne serait pas souhaitable dans la zone considérée. L'article N4 n'étant qu'une préconisation, il n'est pas non plus de nature à protéger la zone.

#### 4. Forêts

Le rapport de présentation et le PADD montrent bien que les enjeux de biodiversité liés aux espaces boisés ont été identifiés, et que par conséquent la commune souhaite protéger ces espaces.

Néanmoins, il faudrait aussi insister sur le rôle des haies, qui sont également des espaces boisés importants pour la biodiversité.

Bien que les boisements soient à protéger du défrichement (et particulièrement en Beauce), il n'est pas possible d'y empêcher toute activité.

Par conséquent, il n'est pas possible d'interdire toute exploitation forestière en zone N. Le code de l'urbanisme et le PLU n'ont pas vocation à réglementer les modes de gestion des espaces agricoles ou forestiers. La gestion forestière est réglementée par le code forestier, décliné localement par d'autres documents cadres, tels que le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS). Il faut bien noter que l'exploitation forestière, lorsqu'elle est réalisée conformément à la réglementation régie par le code forestier, doit s'inscrire dans une gestion durable de la forêt, et ainsi ne pas compromettre la biodiversité. La présence d'activité forestière légale dans un bois ne compromet pas la biodiversité.

Tous les boisements ne doivent pas être classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

En effet, sur la commune, tout défrichement intervenant dans un massif de plus de 0.5 ha est soumis à autorisation préfectorale et doit obligatoirement faire l'objet d'une compensation (en reboisant une surface équivalente par exemple, pour plus de détails voir article L.341-6 du code forestier).

Le classement en EBC est un outil lourd (déclarations préalables de coupes à instruire en mairie), qui peut empêcher certains projets environnementaux (ouverture de zone humide ou entretien de pelouse sèche) et autres projets d'aménagement du territoire (passage de ligne électrique par exemple).

Il ne faut donc classer en EBC que les boisements :

- où une pression de l'urbanisation ou de l'agriculture est exercée (menace forte de défrichement identifiée).

- et/ou de moins de 0.5 ha (non protégés du défrichement par le code forestier) où aucun projet d'ouverture de milieu n'est à envisager.

Dans tous les cas, tout classement en EBC devra être argumenté.

Les haies pourront également être classées en EBC ou en éléments du paysage à conserver.

#### 5. Aire d'alimentation de captage

Il conviendrait d'ajouter, dans le rapport de présentation, que le territoire est quasiment inclus dans l'aire d'alimentation du captage B2 de Berchères-St-Germain. Du fait du classement de ce captage en tant que « captage prioritaire » pour cause de sensibilité aux pollutions diffuses, cette aire fait l'objet d'un plan d'actions mis en œuvre depuis novembre 2014 par «Chartres Métropole» en vue de reconquérir la qualité chimique de la ressource en eau exploitée.



#### 6. Analyse des possibilités de densification et protection des parcelles

Il serait plus judicieux de privilégier le classement des fonds de parcelle en zone Uj, plutôt que de les protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sauf à démontrer leur nécessaire protection et à intégrer dans le règlement les éléments prescriptifs nécessaires.

Par ailleurs, vous protégez les fonds de parcelles 335 et 385 mais non les parcelles 396 et 397. Il conviendra de justifier ce choix ou d'uniformiser le classement de ces parcelles.

#### Zonage du projet d'A154

Bien que vous preniez en compte la définition du zonage Infrastructures routières (Ir) et les dispositions nécessaires dans les dispositions générales, je vous demande de l'indiquer également dans les zones concernées par le fuseau de la future A154. Vous veillerez à créer un zonage particulier et à indiquer les éléments prescriptifs dans le règlement.

LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/CP  
Objet : Avis sur projet arrêté de PLU

*Dossier suivi par Martine RIOU*



MAIRIE DE POISVILLIERS  
Madame Monique BOUDET  
32, rue du village  
28300 POISVILLIERS

Chartres, le 19 octobre 2017

Madame le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Nous vous remercions, ainsi que Monsieur Cédric PERON du bureau d'études « En perspective » d'avoir bien voulu organiser une concertation spécifique avec les exploitants agricoles de votre commune.

La Chambre d'agriculture n'a pas de remarques à formuler quant à la consommation d'espace agricole.

Pour ce qui concerne le règlement de la zone A, nous préconisons d'alléger la rédaction de l'article 1.1.A, en indiquant uniquement que tout est interdit sauf ce qui est prévu à l'article 1.1.B.

La Chambre d'agriculture demande que les bâtiments liés à la diversification agricole soient autorisés ainsi que les logements de fonction s'ils sont liés à l'activité agricole. Nous préconisons que ces derniers soient construits à une distance ne dépassant pas 70 mètres par rapport aux bâtiments techniques existants.

N'ayant pas d'autres observations à vous transmettre, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à ce projet.

Nous vous rappelons que nous souhaitons recevoir un dossier approuvé (version CD et papier) en fin de procédure.

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

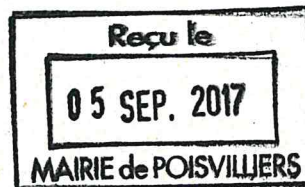
Email : [accueil@eure-et-loir.chambagri.fr](mailto:accueil@eure-et-loir.chambagri.fr)



Éric THIROUIN



DAT  
Références : JF/2017.177



Madame Monique BOUDET  
Maire de Poisvilliers  
Mairie  
32 rue du Village  
28300 POISVILLIERS

Orléans, le - 1 AOUT 2017

Madame le Maire,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Malgré tout l'intérêt de la réalisation des documents d'urbanisme, je vous informe que nous n'avons pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional  
et par délégation,  
la Directrice adjointe de l'aménagement  
du territoire

Isabelle VALMAGGIA



WWW.EURELIEN.FR



**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE  
DES TERRITOIRES**

**Direction des solidarités territoriales**

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

Dossier suivi par Annabelle MAHOUDEAU

Tél : 02.37.23.58.83

annabelle.mahoudeau@eurelien.fr

N/réf : Avis AM/AVIS32/2017

Madame Monique BOUDET

Maire de Poisvilliers

Mairie

32 rue du Village

28300 POISVILLIERS

Chartres, le **26 SEP. 2017**

Madame 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 27 juillet dernier, votre projet arrêté par le Conseil municipal le 19 juin 2017, pour avis, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe qu'au regard du dossier que vous avez fait parvenir, cette modification n'appelle pas d'observation de la part du Conseil départemental.

Annabelle Mahoudeau, chargée de mission environnement et urbanisme, au 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 du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents Services (routier, foncier, environnement...).

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

**LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

Par délégation,  
le Directeur général des services

Bertrand MARÉCHAUX



Le Président

A



Madame Monique BOUDET  
Maire de Poisvilliers  
Mairie de Poisvilliers  
Rue du village  
28300 POISVILLIERS

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat  
Affaire suivie par Julien VINCENT  
Tél. : 02.37.91.35.29  
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Chartres, le

**19 OCT. 2017**

**Objet :** Avis sur le projet de PLU arrêté le 1<sup>er</sup> juin 2017  
**N/REF. :** JV/ n° 2017/298  
**P. J. :** Rapport de la commission de compatibilité 3 octobre 2017

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par le Conseil municipal le 19 juin 2017.

Ce document a été analysé par mes services, puis présenté à la commission de compatibilité au SCoT, qui, lors de sa séance du 3 octobre 2017, a émis un **avis favorable** au projet de PLU arrêté.

Aussi, je vous invite à prendre connaissance du rapport ci-joint, contenant l'analyse et les observations effectuées par la commission.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services

Bernard ORTS





ANNEXE

-  
**AVIS SUR LA COMPATIBILITE  
AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION  
CHARTRAINE**  
-

**Élaboration du PLU de Poisvilliers : projet arrêté le 19 juin 2017**  
**Dossier reçu le : 25 juillet 2017**

1. Une dynamique de croissance démographique stable :

A l'échelle des communes membres de Chartres Métropole, Poisvilliers se présente comme l'une des communes les plus dynamiques sur le plan démographique. Ainsi en 2014, la commune de Poisvilliers comptabilisait 444 habitants, contre 260 en 1999.

De 2006, date de l'approbation du SCOT, à 2016, la commune de Poisvilliers a connu une croissance démographique de 17.3%, soit une croissance moyenne annuelle de +1.5%. A noter qu'avec un nombre moyen de personnes par ménage supérieur à 2,8, la commune affiche encore un certain dynamisme.

Face à ce constat et pour maintenir un rythme soutenu, le projet de Poisvilliers affiche une progression annuelle de 1,1 %. Cet objectif permettrait à la commune d'atteindre à l'horizon 2026 les 493 habitants environ.

Compte tenu de la proximité immédiate de la commune avec la partie Nord du pôle urbain, et de la présence de la RN 154 reliant Chartres et Dreux, Poisvilliers profite de sa situation pour afficher des perspectives démographiques fortes mais compatibles avec les orientations du SCOT de 2006.

2. Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée et peu consommatrice :

Pour respecter cet objectif de 493 habitants, la commune estime les besoins en nouveaux logements à 26 unités. Ce calcul englobe ainsi le nombre de logements nécessaires au point mort démographique (8 unités) et le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique (18 unités).

Le projet de PLU expose également en détail l'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (espaces en creux) pour un total de 14 logements.

Afin de concilier développement démographique et optimisation foncière, la municipalité mise sur une densification des opérations résidentielles. Ainsi, la commune s'engage à urbaniser 2,03 hectares contre 6,01 hectares pour la décennie précédente, affichant ainsi une gestion économe de l'espace.

3. Les objectifs inscrits du PADD :

La commune de Poisvilliers s'est fixée 5 grands objectifs en matière d'aménagement :

- 1- Encadrer le développement**
- 2- Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local**
- 3- Préserver le paysage et le cadre de vie**
- 4- Inscrire le territoire dans la définition de la Trame Verte et Bleue**
- 5- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

Les orientations et objectifs du PADD sont précis et argumentés s'inscrivant pleinement dans ceux du SCOT de Chartres métropole. De manière générale, les différentes thématiques sont déclinées avec cohérence. Les documents graphiques viennent appuyer les objectifs de la commune et concourent à la bonne compréhension du projet.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les objectifs de limitation de la consommation foncière pour les dix prochaines années sont chiffrés et montrent une gestion économe de l'espace.

Le projet comporte des orientations en matière d'énergie renouvelable répondant à la loi de transition énergétique de 2015.

Cependant, on peut s'interroger sur la pertinence de l'orientation relative à la reconnaissance des bâtiments anciens de la commune au titre du code de l'urbanisme (L.151-19) sans qu'il n'y ait de transcription réglementaire dans le plan de zonage.

#### 4. Orientations d'aménagement et de programmation :

Le dossier comporte 3 OAP :

- La zone 1AU du Rabot d'Or : située sur la frange sud du bourg, celle-ci s'étend sur 1,7 hectare et correspond à la seule zone à urbaniser de la commune. Ce secteur à vocation d'habitat constitue la 3<sup>ème</sup> tranche du lotissement du Rabot d'Or et devrait à terme accueillir 12 logements minimum. Enfin, la gestion des espaces publics (stationnement, traitement paysager) sont mis en avant favorisant ainsi l'intégration du projet dans son environnement. L'opération est cependant conditionnée par la présence d'un hangar agricole dont la démolition ou le maintien n'est pas encore acté.
- L'Institut Médico-Educatif (IME) : situé en plein cœur de bourg, l'IME dispose d'une emprise foncière importante d'environ 1,4 hectare dont la commune souhaite en maîtriser le développement. Ainsi, cet espace ne pourra être aménagé que si les futures constructions ont un lien avec les activités déjà exercées.
- Rue du village et rue du grand sentier : d'une surface de 4 700m<sup>2</sup>, ce secteur en UB doit faire la transition entre la partie ancienne du bourg, matérialisée par un corps de ferme, et le lotissement récent des Luets. Compte-tenu de la configuration du terrain, la municipalité estime le nombre de logements éventuels à 5 unités minimum. Un traitement paysager est exigé dans la partie orientale afin de préserver l'intégration du lotissement avec les espaces agricoles à proximité.

De manière générale, la note est bien décrite et correspond au projet municipal : recherche de centralité et d'intégration avec l'existant, volonté d'offrir une valorisation du cadre de vie et traitement paysager.

#### 5. Conclusion :

Le projet de PLU arrêté de la commune de Poivilliers est compatible avec les orientations générales du SCOT en vigueur.

La croissance démographique affichée pour 2026 est légèrement supérieure aux orientations du SCOT, mais se justifie par la proximité de Poivilliers avec le pôle urbain. On peut saluer les efforts significatifs permettant une gestion économe de l'espace et une réflexion quant à la bonne intégration des futurs projets d'aménagement.

**En conclusion, la commission de compatibilité émet un avis FAVORABLE sur le dossier de PLU arrêté de la commune de Poivilliers.**