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

Chartres, le 13 FEV. 2019

Bureau Planification et Aménagement du Territoire
Affaire suivie par : Pierre GALOPIN
Tél. 02 37 20 41 15
Courriel : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Objet : Avis de l'État sur le PLU du Gué-de-Longroi

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Gué-de-Longroi, arrêté par délibération du conseil communautaire 18 octobre 2018 et reçu dans mes services le 14 novembre 2018.

Votre projet s'articule autour d'une croissance démographique moyenne annuelle de 0,65% pour les dix prochaines années à compter de l'approbation du PLU. Cette évolution démographique doit permettre de recevoir 62 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Par ailleurs le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit la volonté communale d'optimiser la consommation de foncier et de densifier les espaces de développement et d'améliorer les continuités écologiques.

Dans le détail, je note cependant des discordances entre les pièces composant votre PLU. Aussi, je vous demande de bien vouloir mettre en cohérence les orientations d'aménagement, le règlement et les emplacements réservés avec le PADD, document socle du projet de territoire.

En particulier :

- le seuil de densité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone à urbaniser (1AU) doit être mis au niveau des objectifs du PADD;
- le projet d'équipement collectif, correspondant à l'emplacement réservé numéro 4, est incohérent avec le PADD qui fait état d'une absence de besoin en équipement complémentaire et qui impose une localisation exclusivedans le centre du village De surcroît, sa position à l'entrée du village pourrait présenter un danger pour les usagers de l'équipement et pour les usagers de la route ;
- la zone d'extension (2AU) coupe la continuité écologique repérée sur la commune et identifiée par un zonage Ntvb. Ce projet d'urbanisation, en opposition avec le PADD, a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF, réunie le 10 janvier 2019.

Monsieur Stéphane LEMOINE
Président de l'EPCI des Portes Euréliennes d'Île-de-France
6 Place Aristide Briand
28230 ÉPERNON
copie : Mairie du Gué-De-Longroi

La CDPENAF souhaite également qu'une OAP soit définie sur le site de l'entreprise IRON MOUNTAIN pour acter des principes d'aménagements en cas de cessation d'activité.

L'annexe ci-jointe donne des précisions et remarques complémentaires sur la forme et le contenu du dossier de PLU afin de le consolider juridiquement.

Considérant ces différentes analyses, j'émets un **avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.**

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 Président, l'expression de ma haute considération.

La Préfète d'Eure-et-Loir,

LA PRÉFÈTE

Sophie BROCAS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune du Gué-de-Longroi

I. Rapport de présentation :

Page 26 et 72, Il est fait mention du SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 et de ces objectifs. Dans la mesure où le SDAGE a été annulé par jugement du tribunal administratif du 19 décembre 2018, il conviendra de se référer au SDAGE 2010-2015 remis en vigueur.

Page 132, le rapport de présentation présente l'importance des boisements : « *préserver les boisements : les espaces boisés, les bosquets sont classés en espaces boisés classés (art.L113.1 du Code de l'Urbanisme) et les espaces paysagers les plus notoires sont identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.* ». **Le secteur 2AU situé sur un espace boisé est contradictoire avec cette volonté.**

Page 133, le tableau des espaces consommés devra faire référence à la section cadastrale des parcelles, afin de permettre une localisation plus rapide.

Biodiversité et espaces boisés

Les zones naturelles d'intérêt écologique et d'inventaires de la commune sont bien mentionnées dans le rapport de présentation (ZNIEFF II "Vallée de la Voise et de l'Aulnay", boisements, zones humides, milieux ouverts, mares) mais leurs localisations manquent parfois de précision. Pour exemple, les mares apparaissent dans la légende de plusieurs cartes, mais pas dans leur représentation graphique. Ces mares devront aussi figurer de manière plus évidente sur le plan de zonage (représentation graphique du règlement). De plus, on peut s'interroger sur la pertinence de mettre les espaces bâtis comme espaces naturels dans l'état initial de l'environnement.

L'état initial est très incomplet. L'inventaire floristique y est présent, mais ne précise pas la provenance des données, leur date, la méthodologie utilisée, ni les noms latins des espèces. L'inventaire faunistique est inexistant, se limitant à citer 2 espèces (données INPN).

Le SRCE est mentionné, mais la déclinaison locale est absente. La commune est concernée par 2 sous-trames prioritaires : milieux humides et bocages, ainsi que la sous-trame des pelouses sèches sur sols calcaires. La trame verte et bleue (TVB) devra être déclinée localement et suffisamment prise en compte dans le PLU, dès l'approbation du SCOT des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, afin d'aider à la compréhension des enjeux environnementaux de la commune. Ces enjeux sont en effet très vagues. Il sera nécessaire d'aller au-delà de « prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire » (p.116).

Le rapport de présentation ne se réfère qu'à des généralités à l'échelle régionale ou départementale sur la filière bois-énergie.

Les ressources naturelles citées ne prennent pas en compte la ressource en bois construction, menuiserie et industrie, potentielle sur la commune. Il est important de préciser que le principal débouché du bois récolté n'est en général pas le bois énergie.

Le règlement graphique classe la majorité des espaces boisés en zone naturelle (N). Sur la commune, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 0,5 ha ne sont pas protégés du défrichement par le code forestier. Il est donc important de les classer en Espaces Boisés Classés (article L113-1 du code de l'urbanisme) afin de garantir leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

II. Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Page 7, point 2.7 : La phrase « [...] *si bien le territoire et d'éviter le mitage. si bien le territoire.* » constitue une erreur matérielle et devra être corrigée.

Page 12, point 6.3 : Les objectifs ambitieux de densité de la commune sont une excellente chose car ils vont dans le sens des politiques publiques de densification urbaine pour une meilleure utilisation de l'espace. Leur inscription dans le PADD en fait une obligation opposable. Néanmoins, les points 2.4 et 6.3 sont incohérents. En effet, le point 2.4 indique « *Sur la zone à aménager à court terme, au regard de son emprise, il est attendu la production de 13 constructions. Sur la zone à aménager à long terme, il peut être envisagé la réalisation de 6 constructions* », ce qui sous-entend une densité de 8,8 logements par hectare sur la zone 1 AU de 1,47 ha, tandis que le point 6.3 préconise une densité de 15 logements par hectare « *pour les futures opérations, dont la zone à urbaniser à court terme* ». **Cette incohérence du PADD, si elle ne remet pas en cause ses orientations, doit être corrigée au titre d'erreur matérielle, sous peine de fragiliser cette pièce majeure du PLU.**

III. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

Page 4 : Le nombre de logements prévus sur l'OAP de la zone d'urbanisation future (1AU) est incompatible avec les objectifs du point 6.3 du PADD. Elle prévoit 13 logements pour une zone d'aménagement de 1,47 ha lorsque le PADD préconise « *une densité voisine de 15 logements à l'hectare* ». Une telle densité de logements implique une opération de 22 logements, 16 a minima si l'on considère l'espace nécessaire à la continuité de la trame verte. **La différence observée est trop importante et fragilise juridiquement le document. L'OAP devra être corrigée et passer de 8,8 à 15 logements par hectare, afin de mieux répondre à l'objectif de densification vu au PADD.**

Par ailleurs, le 10 janvier 2019, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable sous réserve :

« *[...]*
- de motiver la création d'un emplacement réservé (ER), prévu sur les parcelles ZC n° 127 et 128 à vocation d'aménagement d'un équipement public situé à l'ouest du bourg, à côté de la zone UX, compte-tenu de la proximité de la zone UX et de la déviation de la RD 910.
[...]
- de prévoir une OAP sur le site de l'entreprise IRON MOUNTAIN à vocation d'opération de renouvellement urbain à vocation résidentielle. En effet, la pièce n° 3b Orientations d'Aménagement et de Programmation indique que les principes d'aménagement ne seront précisés que lors de la déclaration de projet, procédure non adaptée dans le cas présent. »

IV. Plan graphique :

Afin de protéger les mares, il est important de les classer au titre de l'article L151-23 avec des prescriptions adaptées (interdisant leur comblement et leur assèchement notamment).

La parcelle AB 344 n'étant pas construite et étant en extension de la continuité urbaine, **il conviendra de la retirer du zonage Ub.**

Projet d'équipement collectif :

Le projet d'équipement collectif situé à l'entrée du village du Gué-de-Longroi et qui a fait l'objet de nombreux échanges entre les services de l'État et la commune, ainsi que d'une visite des Architectes et Paysagistes Conseils le 12 mars 2018, entre en contradiction avec le point 2.8 du PADD qui indique : « *Au regard de sa population présente et à venir, Le Gué-de-Longroi dispose d'un panel varié et suffisant d'équipements* ». Par ailleurs, ce même point du PADD explique que « *[...] les équipements de services se localisent exclusivement dans le centre du village. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent* ». Or, l'équipement proposé est situé à l'extérieur du village, à côté de la zone d'activité et de l'entrée de la commune proche de la D910.
En plus de la dangerosité routière que représente cet emplacement pour les sorties automobiles depuis l'équipement, il n'existe aucun cheminement piéton permettant de rejoindre de façon sécurisée le bourg. **Cette localisation constitue donc une autre contradiction avec le PADD. Elle doit donc être modifiée ou supprimée.**

Zone d'extension :

La zone d'extension (2AU), proche de la rue du portillon et de la rue des coteaux, coupe la continuité écologique repérée sur la commune et identifiée par un zonage Ntvb. Cette urbanisation est en opposition avec le point 5.5 du PADD qui affirme « Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage ». Cette zone a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation de l'Espace Naturel, Agricole et Forestier (CDPENAF). Compte tenu de cet avis défavorable, la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme n'a pas été accordée. **Le projet doit donc être supprimé.**

V. Règlement :

Le rapport de présentation précise la présence de la zone inondable « la Voise » sur la commune. Cette zone est bien représentée au plan de zonage Ua, Ub, Uj, A, N, Nl. Cependant, il n'en est fait aucune mention dans le règlement écrit. Sur les zones impactées, le règlement devrait être, à l'article 2, complété par des prescriptions.

Indiquer que les constructions et utilisations du sol admises sont autorisées sous conditions :

- elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les constructions nouvelles et clôtures pleines ne seront pas implantées à moins de 15 m de la berge,
- le plancher bas des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
- les sous-sols sont interdits,
- les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
- les remblais ne sont pas autorisés

Pour plus de lisibilité, il serait judicieux de faire figurer la zone inondable sur les plans de zonage et de rajouter un indice « i » pour les zones impactées.

En accord avec l'enjeu de « *protection de la Biodiversité et des continuités écologiques* » (p.116), le classement des boisements en EBC et le classement de certaines zones N au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont cohérents et rejoignent les orientations du PADD. Toutefois, **aucune prescription associée à l'article n'est présente dans le règlement écrit.** Le classement en zone N étant insuffisant pour garantir la conservation des sites naturels, il conviendra donc de modifier le règlement écrit afin d'y ajouter des prescriptions.

Dans le règlement, les dispositions applicables à l'édification des clôtures ne permettent pas le passage de la petite faune notamment en zone Ub. Il faudra préciser cet élément dans les dispositions réglementaires.

Pages 16, 22 et 34 : La rédaction suivante « *Leur pente sera en moyenne...* » est utilisée dans plusieurs paragraphes. La prescription d'une pente moyenne n'est pas pertinente car c'est une règle difficile à vérifier pour les services instructeurs. **Le règlement doit donc être rectifié sur ce point.**

Page 18 : Le réseau d'eau pluviale est mentionné mais aucun schéma de ce réseau n'est présenté dans les annexes du PLU. Conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la réalisation d'un schéma d'assainissement pluvial est obligatoire. **Il faudra fournir cet élément pour compléter le dossier.**

Page 22 : La phrase « *les limites admises étant à 35° et le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes* » constitue une erreur matérielle, il faudra compléter le règlement.

Page 30, point 4 : La formulation employée n'est pas suffisamment précise. La possibilité ou l'impossibilité de construire en limite séparative n'est pas clairement définie. **Je vous invite à compléter ce point.**

Page 31 : La phrase « *Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone* » est utilisé à deux reprises. Une des utilisations ne présente pas de lien logique avec l'ensemble du paragraphe. En conséquence, **il convient de relire l'article Ux 7 pour y apporter des corrections.**

Page 33 : En zone 1 AU, le commerce et l'artisanat sont mentionnés à deux reprises, parmi les constructions autorisées sous condition puis dans l'énumération des constructions interdites. **Il faut rectifier cette contradiction pour qu'elle ne soit pas source d'erreur lors de l'instruction des permis de construire.**

Page 48, article N4 : Aucune réglementation n'est indiquée pour les hauteurs des constructions, sauf pour le zonage naturel de loisir (Nl). **Il faut compléter ce point afin de prendre en compte les hauteurs des extensions et annexes possibles en zone N.**

VI. Points particuliers :

Périmètre de protection de captage :

L'arrêté prefectoral du 2 mars 1978 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du Gué-de-Longroi, au lieu-dit Angles, doit être annexé à ce document d'urbanisme.

Cathédrale de Chartres :

La commune est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Le 11 juin 2018, le ministère de la transition écologique et solidaire a mis à l'étude, par arrêté, une directive paysagère de protection des paysages destinée à préserver les vues sur la Cathédrale de Chartres.

Les vues sur la cathédrale de Chartres

Vues Majeures - Le Gué de Longroi

Le réseau de vues sur le monument est constitutive de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) du bien UNESCO. En conséquence, l'Etat et les collectivités ont l'obligation d'en assurer la préservation et la transmission aux générations futures.

La commune du Gué de Longroi est dans le périmètre de l'aire d'étude du projet de directive Le rapport de présentation indique bien que le périmètre du projet de PLU est concerné par la présence de vues sur la cathédrale de Chartres sans plus de précision. Une vue est localisée sur la RN 10 après la traversée du hameau de Saint-Chéron du chemin (carte ci-dessus).

Dans l'attente d'éléments complémentaires sur les restrictions réglementaires à appliquer, la traduction réglementaire de la préservation pourrait se traduire par un zonage Ap de l'empreinte du cône de vue pour les parties agricoles.

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.

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

Affaire suivie par : Pierre GALOPIN
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 15

Chartres, le 13 FEV. 2019

Objet : Dérogation au L142-4 du CU

Monsieur le Président,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Gué-de-Longroi a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 18 octobre 2018 et reçu dans mes services le 14 novembre 2018. N'étant pas sur le territoire d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable, la commune est soumise au principe d'urbanisation limitée, prévue par l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme (CU).

Conformément à l'article L.142-5 du CU, j'ai sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a émis, le 10 janvier 2019, un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation (2AU) et un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation 1AU au nord de la commune.

Aussi, je vous accorde la dérogation partielle au principe d'urbanisation limitée pour l'ouverture à l'urbanisation « 1AU », conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Ce courrier vaut notification. Il est à joindre au dossier d'arrêt du document d'urbanisme et à celui mis à l'enquête publique.

En application des articles R 421-1 et R 421-5 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Orléans, dans les deux mois à compter de sa notification ou de la publication de la décision attaquée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

La Préfète d'Eure-et-Loir,

LA PREFETE

Sophie BROCAS

Monsieur Stéphane LEMOINE
Président de l'EPCI des Portes Euréliennes d'Île-de-France
6 Place Aristide Briand
28230 ÉPERNON

Copie : Mairie du Gué-De-Longroi