



PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté de l'ex CdC du Val Drouette

Parmi les remarques suivantes plusieurs avaient déjà été indiquées dans le courrier du 29/12/2017 adressé à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et dans le mail « PLUi Val Drouette – remarques avant arrêt » envoyé le 24/05/2018 au Bureau d'études SIAM ainsi qu'à l'ensemble des communes concernées par le PLUi.

I. Rapport de présentation (Document 1) :

Ce document nous étant présenté pour la première fois, il suscite les remarques suivantes :

Page 28, 29 et 30, les éléments fournis sur l'urbanisation en densification de la commune d'Epernon font état d'une densité moyenne de 32,4 logements par hectare. Elle est divisée en deux parties, la densification « Probable avec OAP » et la densification « Possible ». Pour la seconde, il est indiqué une densité urbaine de 25 logements par hectare. Le calcul de cette densité est difficile à appréhender, car il n'est pas justifié et l'OAP générale ne permet pas de contrôler suffisamment les densités (remarques sur l'OAP Générale) et de maîtriser les objectifs du PLUi. Cette observation est valable pour l'ensemble des densifications « Possibles » présentées page 28, 29 et 30. Par conséquent, il faudrait préciser comment le PLUi pourra garantir que ces densités « Possibles » soit atteintes.

Page 30, le zonage 2AU, présenté sur la commune de Hanches, « permet le complément des objectifs ». Ce « complément » représente 156 logements (avec une densité de 20 logements par hectare) soit une augmentation de l'objectif de construction de 23,6 % à 25,1 %. En l'absence d'une justification adaptée, ces réserves foncières sont disproportionnées par rapport aux objectifs de modération de consommation annoncés au PADD.

Page 32, « l'extrapolation » du nombre de logements autorisé dans le cadre du SCoT et du Programme local de l'Habitat (PLH) semble inadéquate. En effet, la méthode n'est ni présentée, ni justifiée d'une quelconque façon. D'autre part, on remarque une différence entre le nombre de logements par an autorisé au SCoT et celui « extrapolé » par le cabinet d'études (voir tableau ci-dessous).

	Données de la page 32 du rapport de présentation		Nombre de logements par an	
	2015-2025 (Issue du SCoT)	2026-2030 (extrapolation)	2015-2025 (Issue du SCoT)	2026-2030 (extrapolation)
Epernon	250	150	25	30
Hanches	200	120	20	24
Droue sur Drouette	30	18	3	3,6
Gas	20	12	2	2,4
Saint Martin de Nigelles	50	30	5	6

Il semble que la base de calcul utilisée pour établir la prospective 2025-2030 ne se calcule pas sur celle de la période 2015-2025. Néanmoins, l'évolution prospectée, même si elle n'est pas justifiée, suit une certaine logique. Le nombre de logement proposé sur la période 2025-2030 est égale à la valeur sur la période 2015-2025 multiplié par 0,6. Quel est ce coefficient ? Comment a-t-il été choisi ? Il est nécessaire de justifier les choix qui sont faits et donc de compléter le rapport de présentation en ce sens.

Page 246, le bilan de consommation foncière en termes d'équipement est réalisé mais, comme nous le rappellerons plus loin, il n'est pas matérialisé sur le plan de zonage par une zone 1AUe. Par ailleurs, ces éléments d'extension sont à comparer avec les informations de la page 43 du DOO du SCoT qui " intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements" et prescrit que « L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces sera donc autorisée dans la limite de 10 hectares sur 20 ans ». En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation programmée dans le cadre du PLUi, pour de nouveaux équipements, étant de 19,9 ha, il y a une incompatibilité entre ce document et les possibilités offertes par le SCoT (10 ha).

Remarques complémentaires :

Page 14, on remarque une erreur de frappe :

"À l'échelle des communes, quelques particularités sont observées .

À Droue-sur-Drouette, Gas et Hanches, la catégorie de population la plus représentée est celle des 45 à 59 ans (respectivement 24,3 %, 24,1 % et 23,2 %).

À Epemon les 30 à 44 ans sont les plus représentés (21,5 %).

La population de Gas se démarque par sa jeunesse, la catégorie la plus représentée est celle des 0 à 14 ans avec 23 %."

Page 159 de l'état initial de l'environnement, indique que la commune de Gas n'est pas concernée par le risque inondation contrairement aux informations du plan des contraintes. Il convient donc de rectifier cette affirmation.

Page 326, le résumé Non Technique comporte un copier-coller de la thématique « Patrimoine Naturel » sur la thématique « Patrimoine Paysager ». Cet élément doit être modifié.

II. Plan d'aménagement et de développement durable (PADD – Document 2) :

Page 15 du PADD, des objectifs de création d'emplois sont définis. L'indiquer dans ce document opposable oblige la commune à respecter cet engagement. Juridiquement, cela fragilise le document car aucune assurance ne peut être avancée dans le PLUi pour aboutir à la création effective de ces emplois.

Plutôt d'indiquer un objectif en nombre d'emplois, il conviendrait dans le PADD, la volonté de développer l'emploi, sans avancer de chiffres précis.

III. Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP – Document 3) :

À la page 29 du SCoT du Canton de Maintenon qui indique :

"Pour les documents d'urbanisme locaux, les densités indiquées ci-dessous constituent des minima à respecter à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés par les PLU :

Pôles structurants : 30 logements par hectare.

Pôles complémentaires : 20 logements par hectare.

Pôle de proximité : 15 logements par hectare.

Villages : 12 logements par hectare."

Page 9, l'OAP « Sud du centre-ville » de la commune de Droue-sur-Drouette propose un nombre de logements ne permettant pas de respecter les orientations minimales du SCoT en termes de densité. Il faut revoir le nombre minimal de logements prévu dans cette orientation d'aménagement et de programmation ou fournir une justification.

Page 18 du document, nous est présentée l'OAP « Entrée Sud du Village » pour la commune de Gas. Dans la présentation, il est indiqué une superficie de 1,5 ha disponible dont seulement 1,1 ha serait urbanisable. Cette différence entre la superficie de l'OAP et la superficie urbanisable n'est pas explicitée. Or, si l'on considère une surface urbanisable de 1,5 ha, les prescriptions du SCoT en termes de densification ne sont plus respectées. Une justification est attendue sur ce sujet.

Page 36, comme nous l'avons indiqué à plusieurs reprises, les conditions d'applications de l'OAP

générale ne permettent pas d'assurer une densification satisfaisante des espaces bâtis. Le choix de placer la condition sur la superficie à 3 500 m² est très au-dessus des préconisations de 1000-2000 m² qui permettraient de s'assurer une densification conforme aux tailles moyennes de parcelles (entre 400 et 800 m²) indiquées dans le Porter à Connaissance de l'État. Il conviendra de revoir le projet d'OAP.

En outre, sur l'OAP générale, nous observons deux points à modifier concernant les densités minimales indiquées. En effet, la zone UBa n'est présente que sur la commune d'Épernon pour qui les prescriptions du SCoT imposent une densité minimale de 30 logements par hectare et non 20 comme indiqué sur le document. Par ailleurs, le secteur UBb étant présent sur la commune de Hanches, il est nécessaire de placer le minimum de densité à 20 logements par hectare sur le terrain d'assiette et non 12. Afin d'être conformes au SCoT opposable, ces deux points doivent être modifiés.

IV. Plan graphique :

Saint Martin de Nigelles

Les parcelles OA 855 à 862 ont été rajoutées en zone urbaines (UBb) par rapport aux précédents documents de zonages qui nous ont été fournis. Or, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine. Elles ne sont donc pas autorisées par le SCoT. Il faut donc modifier le zonage de ces parcelles et les placer en zone naturelle (N).

Gas

Les parcelles OC 308 et 309 sont placées en UBb au plan de zonage, or elles sont aussi déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Il faut donc changer leur zonage et les mettre en zone Agricole (A).

Épernon

Comme cela a été indiqué, notamment lors de l'envoi du mail « *PLU Val Drouette – remarques avant arrêt* » le 24/05/2018, il y a une incompatibilité entre le plan de zonage proposé et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP – proposée à l'enquête publique en même temps que le PLU). Les parties des parcelles AC 3 à 8 identifiées comme des Espaces Boisés Classés (EBC) doivent être classées en Ntvb pour respecter le zonage de l'AVAP. De la même façon, la parcelle AC 209 et une partie des parcelles AC 208 et 302 doivent être indiquées en zones naturelles (N) pour être conformes à l'AVAP.

Par ailleurs, toujours pour garantir la conformité entre ces deux documents, les parcelles AB 336 à 340 et AB 326 à 332 sont à mettre en zone Ntvb.

Hanches

Le zonage 2 AU présenté sur la commune de Hanches a déjà été le sujet de plusieurs échanges. Il reste problématique ici. En effet, le PLU prévoit 9,3 ha d'ouverture à l'urbanisation (1AU) conformément aux orientations du SCoT. Il est aussi prévu 14ha de zones d'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU). Cette surface 2AU (14 ha) est décrite dans le règlement comme étant divisée en deux parties. La première est destinée à accueillir de l'habitat à long terme (après 2025) et la seconde partie (5,79 ha), située rue de Mondétour, le long de la voie ferrée, est défini (notamment dans le règlement et le rapport de présentation) comme étant destinée à du développement d'activités économiques. De ce constat découlent plusieurs observations :

- * Pour commencer, le règlement graphique ne distingue pas la vocation future des différentes zones 2 AU. Il faudrait donc afficher la zone de la rue de Mondétour en 2 AUx.
- * Ensuite, le SCoT impose une densité minimale de 20 logements/ha sur la commune de Hanches. Donc, si l'on retranche les 5,79 ha de la zone 2 AU de la rue de Mondétour, l'espace en 2 AU à vocation d'habitat représente 8,21 ha et il pourrait accueillir 164 logements soit 369 à 377 habitants supplémentaires à l'échelle du PLU, donc 28% de population ajoutée au projet d'accueil sur 10 ans. La réserve prévue est donc très élevée par rapport au projet d'accueil de population porté par les élus.

- La zone 2 AU, située rue de Mondétour et indiquée comme ayant une vocation de zone d'activité, est contraire au SCoT. En effet, le SCoT dispose d'une « programmation du développement économique sur 20 ans » présentée Document d'Orientation d'Objectifs (DOO) et synthétisée par deux tableaux page 47 et 48. Par ailleurs, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) définit les zones d'aménagement commercial (ZACOM). La zone 2 AU de la rue de Mondétour utilisable après une procédure d'urbanisme dès 2025 (selon le PLUI) ne fait pas partie des orientations prévues dans ces deux documents. En conséquence, elle entre en contradiction avec le SCoT et ne peut pas être conservée.

Droue-sur-Drouette

Le zonage cartographique de la commune de Droue-sur-Drouette contient une incohérence. En effet, selon l'article L.151-23 du CU "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."

En conséquence de quoi, les espaces bâtis situés dans la zone UBb, Rue de Crochet et rue de la Gare aux abords de la Drouette, ne peuvent pas être identifiés au titre du L.151-23 du CU. Il convient donc de modifier l'espace repéré pour être en conformité avec le code de l'urbanisme ou de lui appliquer un zonage L.151-19 si ces éléments bâtis ont un caractère patrimonial remarquable.

V. Règlement :

Sur le règlement écrit en zone UA, voici en gras les corrections souhaitables :

- Aspect des constructions : Les toitures à pentes seront comprises entre **40 et 45°**.
- Les ouvertures de toit n'excéderont pas **25 %** de superficie du versant...
- Ouvrage et éléments techniques en façade : les caissons et volets roulants...**ni sous linteau.**
- Les dispositifs d'énergie renouvelable : les panneaux ne pourront pas être disposés en saillie.
- Les clôtures : **pas de mur bahut surmonté de claire-voie** ou alors mettre des claires-voies en ferronnerie. **Pas de plaques bétons en soubassement non plus.**

Pour le périmètre des Monuments Historiques, le Règlement renvoie à la pièce 4.2 « Annexe réglementaire » partie III. Cette disposition peut induire en erreur les pétitionnaires et les instructeurs. Les annexes n'étant pas opposables juridiquement, il serait souhaitable de décliner cette annexe dans le règlement général car l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté dans ce périmètre et les avis se feront au cas par cas.

Pour autant, il serait souhaitable d'y apporter les corrections suivantes :

- Les aspects de matériaux autorisés sont la tuile plate de terre cuite sans relief. **Ne pas autoriser les matériaux similaires d'aspect et de pose en zone protégée.**
- Les panneaux solaires doivent être encastrés. **Ils ne seront pas visibles depuis l'espace public.**

Page 4, il est indiqué que "les zones 2AU, constituant des réserves d'urbanisation pour le long terme, elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par le biais d'une procédure d'adaptation du PLUI après 2023 (10 ans à compter de l'arrêt du SCOT applicable)". Dans le rapport de présentation du PLUI, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU est possible en 2025 (10 ans après l'approbation du SCoT applicable). Il est nécessaire d'homogénéiser ces informations afin d'éliminer toute contradiction.

Page 17, "De plus, les projets portant sur des terrains d'assiette de 5 000 m² et plus, comportant de l'habitat, sont également soumis à OAP générale (voir pièce n° 3 du PLUI)". D'après le document n°3 du PLUI portant sur les OAP, il s'agit des terrains d'assiette 3 500 m². Cette valeur sur les OAP générales est à corriger.

Page 27, dans le règlement, sections/sous sections « Les autorisations **SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**/Dans les zones soumises à des risques inondation », la phrase " Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services, activités agricole ou forestière, secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 15 m des cours d'eau (Drouette, Guéville, Guesles, la Voise)" doit être modifiée de façon à différencier la Drouette des autres cours d'eau. Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 30 m de la Drouette et à moins de 15 m des autres cours d'eau.

Page 33, en zone UAB1 le recul d'interdiction de construire sur 15 m par rapport au cours d'eau doit bien être respecté et non ramené à 3 m.

Page 170, "Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50 mm et période de retour 20 ans (A VALIDER par les syndicats et gestionnaires)", il semble très étonnant que ces éléments n'aient pas été validés avant l'arrêt du PLU. Il convient de les valider avant l'approbation de votre document.

Page 198, Il est préférable de ne pas énoncer de liste du type (en gras) « Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.) » qui apparaît pour la zone A et Ac. En effet, ces listes n'apportent pas d'informations exhaustives et elles comportent souvent des éléments soumis à conditions dont il faudra démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole. Il peut donc être très trompeur de présenter une liste précise. Il est donc préférable de limiter ce passage à « Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ».

Page 202, les « Règles générales » sur « Emprise au sol maximale » en zone A, ne sont pas suffisamment explicites. Par exemple, on ne sait pas si la limite de 120m² s'applique également aux constructions d'habitation en STECAL. Si elle ne s'applique pas, au titre de la consommation foncière et des éléments du Porter à Connaissance de l'État, la formulation « pour les constructions et extensions dans les zones A* : 20 % de la superficie du terrain » ne sera pas acceptable. Il est donc nécessaire de reformuler et de bien préciser quelle règle s'applique suivant le zonage.

Page 215, la remarque faite pour les zones N et Npo est la même que celle faite sur les zones A et Ap page 198 sur l'utilisation de liste. Il est donc préférable de limiter ce passage à « Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ».

VI. Annexes réglementaires : STECAL

Dans ce document nous sont présentés huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Nous avons connaissance, via les réunions des personnes publiques associées, qu'il existe des projets sur les STECAL « Ferme de Marolles » à GAS, « Le Comblat », « Route de Gallardon » et « Ferme de Pardailan » à Hanches. À l'inverse, les quatre autres STECAL ne font l'objet d'aucun projet et ne semble pas correspondre à l'esprit d'utilisation exceptionnelle de cet outil. Par ailleurs, on ne retrouve pas de justification de ces secteurs, seuls nous sont présentés un zonage avec les vocations autorisées. Par conséquent, il convient a minima de justifier l'ensemble des zones de façon claire et précise en expliquant les raisons du classement en STECAL.

De la même façon, le document présente les bâtiments repérés pour de possibles changements de destination sans justification. Il faut justifier l'application de cette disposition réglementaire à chacune des zones.

VII. Contributions complémentaires

A-Environnement et Risques :

Police de l'eau

L'état initial de l'environnement fait un bilan des différents inventaires sur le secteur et met en relief les secteurs caractérisés comme zones humides.

Le zonage réglementaire contient une cartographie des zones humides avérées. Il serait souhaitable de préciser qu'il s'agit du bilan des 4 zonages sur le secteur.

Assainissement eaux résiduaires urbaines

Le territoire concerné par les 5 communes de l'ex-Communauté de Communes du Val Drouette, dispose de 5 systèmes d'assainissement collectif (une partie du territoire est en ANC).

Les communes de Droue-sur-Drouette et Hanches sont raccordées aux stations d'Epemon Bourg et Epemon Le Loreau.

Saint-Martin-de-Nigelles (station située sur la commune de Saint-Martin de Nigelles).

La station d'épuration de Saint-Martin-de-Nigelles dispose d'un arrêté préfectoral en date du 20 avril 2010.

Cette station n'est pas conforme à la directive ERU (non conforme en équipement). Lors du dernier bilan réalisé, la station fonctionnait à 349 % en charge hydraulique de sa capacité nominale. La surcharge hydraulique est essentiellement due aux eaux claires parasites.

Cette station est vieillissante et obsolète et son fonctionnement est fluctuant. La construction d'une nouvelle unité est en cours d'étude. Les nouvelles constructions projetées ne pourront donc pas être raccordées à la station existante. Un échéancier doit être prescrit avant l'approbation du PLUi.

Risques

L'atlas des zones inondables et les zones inondées en 2016 sont bien intégrés sur le plan des contraintes, et le plan des servitudes pour Epemon. Cependant, le plan des contraintes, sur la commune de Gas, reprend un périmètre différent, incluant le débordement des fossés des eaux de drainage. Il serait plus logique de distinguer par une trame différente, l'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Sur les règlements graphiques 5-1, la zone inondable n'a pas été mentionnée, ni les zonages indicés « i », ce qui induit un manque de lisibilité.

Défrichement

Le PADD tient bien compte des boisements à préserver sur l'ensemble des communes concernées. Le plan de zonage classe la majorité des massifs en zone naturelle (N) et en Espace boisé classé (EBC). Il n'est toutefois pas nécessaire de classer en EBC les boisements de plus de 0,5 ha, ceux-ci étant soumis à autorisation de défrichement, conformément à l'arrêté du 10 novembre 2005.

Biodiversité

L'état initial de l'environnement ne comporte aucun inventaire exhaustif faune flore, mais simplement une liste de 2 à 5 « espèces susceptibles d'être présentes » pour chaque type de milieu. C'est insuffisant, d'autant que le document mentionne la directive du Scot « effectuer des inventaires de la faune et de la flore des mares et milieux humides », qui n'est ici pas respectée.

Le projet de PLUi intègre correctement la valorisation et la préservation des entités paysagères remarquables du territoire.

Cependant, les mares communales recensées ne figurent pas sur les plans de zonage. Pour garantir leur protection, il convient de mentionner précisément les prescriptions requises dans le règlement écrit (comblement interdit...) et de classer ces mares en « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ». Cette remarque s'applique également aux zonages réglementaires (site Natura 2000) et d'inventaires (ZNIEFF de type II) identifiés sur le territoire. Le classement en zone naturelle (N) n'est en effet pas suffisant à lui seul pour limiter la destruction des milieux naturels d'intérêt écologique particulier.

La stratégie Trame Verte et Bleue (TVB) est appréhendée localement à l'échelle du Val Drouette. Le plan de zonage du PLUi identifie bien les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à protéger, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont en cohérence avec la démarche TVB adoptée.

Eaux souterraines

Le territoire n'est concerné ni par un captage d'eau potable prioritaire, ni par une aire d'alimentation de captage d'eau potable prioritaire.

Agence régionale de la santé :

La procédure de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection du captage de La Chevalerie sur la commune de DROUE SUR DROUETTE étant en cours, il conviendra d'intégrer au PLUI les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP quand il sera signé.

Patrimoine :

Enjeu de préservation des vues de la cathédrale de Chartres

Suite à l'arrêté du 11 juin 2018, le ministère de la transition écologique et solidaire a mis à l'étude une Directive Paysagère de protection des paysages destinée à préserver les vues sur la Cathédrale de Chartres. Ce document s'imposera aux PLU et PLUI. Une fois élaborée, la directive intégrera le plan de gestion du Bien inscrit au Patrimoine Mondial de l'Humanité « La cathédrale de Chartres ».

Les communes d'Epemon, de Gas, de Hanches et de Saint Martin de Nigelles sont dans le périmètre de l'aire d'étude du projet de directive et de nouveaux éléments les impacteront. Or, dans le PLUI arrêté le 12 juillet 2018, toutes ces communes n'ont pas été étudiées malgré la présence de cônes de vues (voir la cartographie ci-dessous).

Le réseau de vues sur le monument est constitutif 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.

Le rapport de présentation indique bien que le périmètre du projet de PLUI est concerné par la présence de vues sur la cathédrale de Chartres. Toutefois seule la vue située au sud-ouest de la commune de Hanches a été identifiée. En réalité, le territoire est traversé par deux autres vues majeures, une au sud du hameau d'Haudreville sur la RD 122 à Epemon et la seconde au sud de la ferme « La tour neuve » à Epemon.

La préservation pourrait se traduire réglementairement par un zonage agricole protégé (Ap) sur l'empreinte du cône de vue pour les parties agricoles.

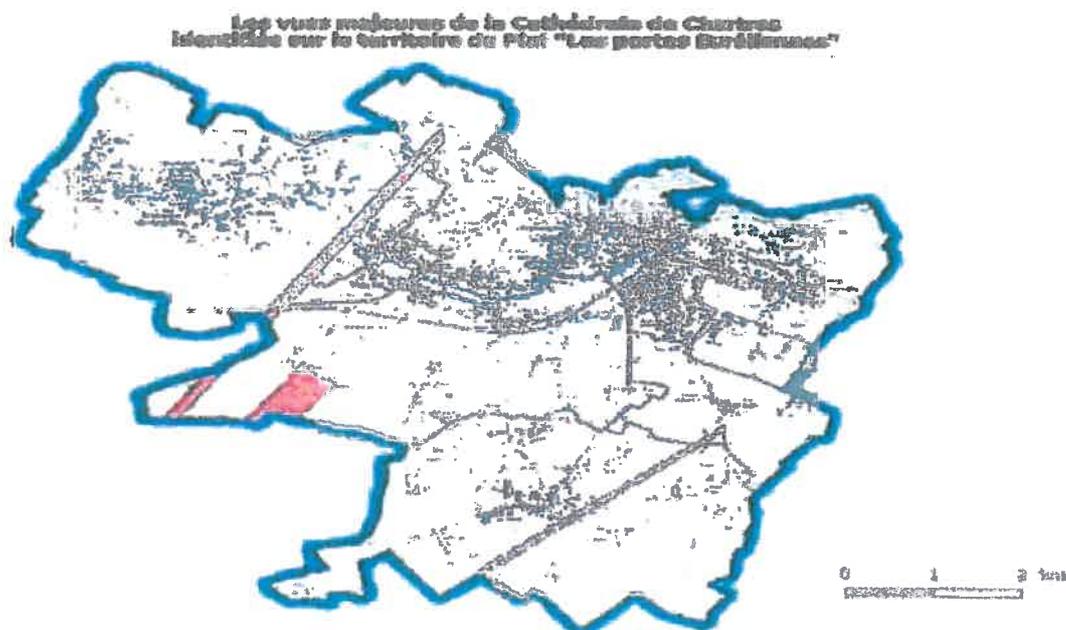


Illustration 1: Les vues de la cathédrale de Chartres du projet de Directive Paysagère