



PRÉFET D'EURE- ET-LOIR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Barjouville

Les éléments contenus dans cette annexe sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence des différentes pièces du dossier, la DDT se tenant à disposition pour plus de précisions.

Remarques portant sur les différentes pièces du dossier de PLU

I. Rapport de présentation

Diagnostic et justifications

Page 60 : il y a un inventaire du potentiel de logements en renouvellement urbain (mutations à venir en se basant sur l'âge des propriétaires), mais il n'y a pas d'informations sur le repérage des dents creuses et/ou parcelles mutables. S'il n'y a aucune dent creuse sur la commune, il convient de le mentionner.

Page 65 : il est nécessaire de fournir des éléments sur le taux de « rétention » appliqué concernant le potentiel en renouvellement urbain, afin de clarifier le potentiel de création de logement prévu dans le PLU. Un phasage de la remobilisation de ces potentiels pourra utilement être ajouté également.

Page 65 : afin de faciliter la compréhension du projet, il convient de préciser l'échéance du PLU, c'est-à-dire 2035 ou 2040. Il faudrait aussi préciser que 2050 habitants représente l'objectif à l'issue du PLU en cours de révision et que la commune souhaite accueillir 325 habitants.

Page 71 : Concernant l'objectif 1c : « Accompagner les évolutions de l'activité agricole et favoriser sa diversification ». Il ne peut être que judicieux d'extraire des éléments issus de l'enquête menée auprès des exploitants agricoles en activité sur Barjouville et leurs éventuels projets.

Évaluation environnementale

pages 24 à 26 : un ajout de l'information sur la date de départ des indicateurs de suivi serait profitable.

II. PADD

Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces (article L151-5 du code de l'urbanisme), or on ne retrouve pas ces objectifs dans le document.

Page 4 : Il serait utile d'indiquer la trajectoire démographique visée par la commune. Il est seulement noté que la trajectoire du PLU de 2014 reste d'actualité. Si c'est +0,5 %/ an, il y a un décalage avec le projet qui prévoit 120 logements sur la prochaine décennie.

III. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les contours des OAP sectorielles ne sont pas indiqués sur les différents fonds de plan et sur le plan de zonage, cet oubli est à corriger pour être conforme à l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

Les OAP thématiques jouent certes leur rôle de définition de grandes lignes directrices dans les trois thèmes choisis (trame verte et bleue, mobilités douces, gestion durable de l'espace et du bâti), mais elles restent très générales et ne définissent pas de contraintes particulières, et par conséquent elles ne font pas l'objet de réelles prescription dans le règlement écrit.

1- OAP sectorielles

La vallée de l'Eure :

L'OAP permet de localiser des points d'intérêts particuliers dans les futurs aménagements de la vallée de l'Eure.

Des zooms sur l'espace de la Vallée et sur le plan vert seraient intéressants pour distinguer d'un côté l'espace à préserver et de l'autre l'espace d'activités ludiques à développer.

ZA de la Torche :

Cette OAP ne fait qu'un zoom sur le secteur de la ZA de la Torche, sans apporter plus de précision par rapport à l'OAP thématique. La commune est déjà engagée dans une démarche d'aménagement du secteur et l'OAP thématique donne les orientations.

2- OAP thématiques

Trame verte et bleue :

Les enjeux sont plutôt bien définis, mais il manque des outils d'application qui seraient insérés dans le PLU pour en faire une thématique applicable. Les clôtures font par exemple l'objet de dessins de principe permettant une application, il serait intéressant d'ajouter des exemples sur les autres sujets.

De la même façon, il manque la dimension de bassin versant, d'écoulement, et une vision élargie incluant les communes voisines.

Gestion durable :

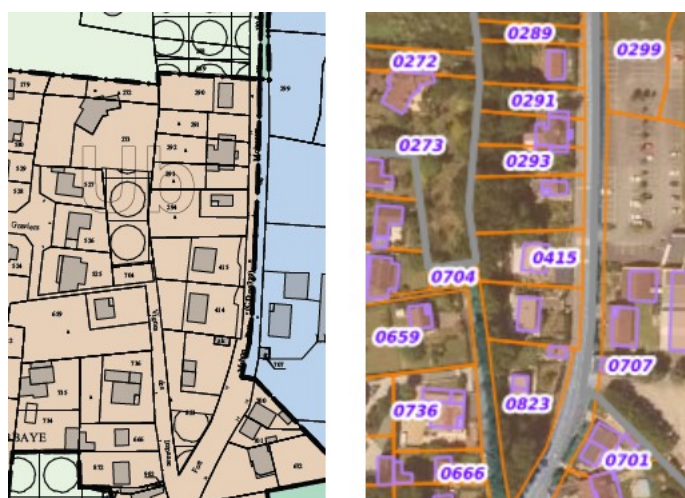
Les intentions pour le bâti concernant des lieux communs et sont des redites synthétiques de ce qu'impose la RE2020 et ses différents paliers (RE2025, RE2031, etc.). Il serait intéressant de mentionner si la ville a un objectif d'aller plus loin sur les enjeux environnementaux du cadre bâti.

IV. Règlement graphique

Le sud de la parcelle A164 actuellement en Ua est à classer en zone Nzh ou N car ce terrain n'est pas aménagé, *a minima* il pourrait faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet le caractère paysager de la parcelle participe à la mise en valeur des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



En accord avec les dispositions du PADD, certains fonds de parcelles et espaces verts pourraient être couverts par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement est à envisager pour les parcelles A273 (partie est), A290, 291, 292, 293, 294 ainsi que le fond des parcelles A414 et 415 pour assurer l'équité de traitements entre administrés.



Au niveau de la zone d'activités, à coté de Jardiland, le secteur Uxa (parcelles ZA 414 pour partie et ZA 413-416-406-401-409) correspond à des terrains cultivés. Il serait cohérent de reclasser ces parcelles en 1AUxa sauf si un permis d'aménager est déjà déposé ou qu'il est possible de justifier d'un projet suffisamment mature. Quoi qu'il en soit, cet espace est une consommation d'espace à venir pour la commune.



Pour ce qui concerne la zone « Pic à vent » qui est classée en zone N, des parcelles sont cultivées par un exploitant agricole et télédéclarées, il serait préférable de classer ces terrains en zone A.

V. Règlement écrit

Pages 17, 25 et 44 : il conviendra d'ajouter la date de délibération instaurant le permis de démolir.

Pages 23, 30 et 41 : ajouter la date de délibération pour les clôtures soumises à déclaration préalable.

Pages 24 et 31 : pour le coefficient de biotope par surface (CBS) et espace arboré, il faudrait préciser à quoi correspond le 20 m² – préciser qu'un arbre, même isolé, emporte 20 m² d'espace arboré autour de lui. Il faudrait, en complément, mentionner si un arbre isolé compte comme espace de pleine terre ou en espace arboré.

La formule n'est pas claire (Σ n'est pas compris par tous, préférer « addition des » ou « somme de »).

Il convient d'explicitier ce que signifie « surface favorable à la nature » et lui préférer le terme de pleine terre si celui-ci peut convenir.

Pages 23 et 30 : dans l'article 8, il y a une contradiction pour les toitures entre la disposition sur l'angle minimum de 20 degrés et l'autorisation des toits plats s'ils s'intègrent dans le paysage.

Page 42 : la date et l'objet de l'arrêté vélo cité dans ce paragraphe sur le stationnement sont à ajouter.

Page 44 : il faudrait préciser que les critères sont cumulatifs pour la sous-destination logement en zone agricole.

Règles concernant les ouvrages du réseau de transport public d'électricité (RTE) :

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas compatibles avec les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt général exploités par RTE.

Il est nécessaire d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité.

Toutefois, dans le périmètre d'application de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver la valeur universelle exceptionnelle (V.U.E.) de la cathédrale de Chartres, les prescriptions de cette directive demeurent prioritaires et s'imposent aux dispositions relatives aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Cette précision pourra utilement être jointe au règlement afin de permettre une information du public claire et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1) Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2) Dispositions particulières

Pour les lignes électriques Haute tension (HTB), s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

S'agissant des règles de hauteur des constructions :

Les ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il est important de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Sur les documents graphiques, RTE demande que le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Conformément à ces indications, procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS (LES)
- 90kV N0 1 CHAUNAY-GELLAINVILLE.

VI. Servitudes

- La servitude PM1 s'applique sur territoire de la commune. Aussi est-il nécessaire de fournir en annexe du dossier de PLU les documents relatifs aux secteurs concernés par l'application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme valant PPRN.

- Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Barjouville :

RTE - Groupe Maintenance Réseaux Sologne
21, rue Pierre et Marie Curie
45143 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

- La servitude T7 (partie aviation civile concernant les constructions d'au moins 50 mètres) doit être ajoutée au dossier de PLU.

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte l'ayant institué (arrêté, décret,...)	OBJET DE LA SERVITUDE
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code des transports Articles R6352-1 à 9 et L6352-1	Arrêté et circulaire du 25/07/1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

Le gestionnaire de la servitude T7 est la :

DGAC - Service National d'Ingénierie Aéroportuaire,
Département Ouest, zone aéroportuaire
CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

VII. Contraintes et annexes

Afin de porter pleinement attention au patrimoine archéologique, il conviendrait de rappeler l'article R 111.4 du code de l'urbanisme dans le règlement : « *tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Adjoint à ce rappel, il est conseillé d'indiquer que les découvertes fortuites doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et en précisant que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Il convient d'intégrer le dossier archéologique joint avec l'annexe au format numérique et de l'annexer au document définitif qui sera approuvé. Ces informations ne peuvent être comprises comme un état exhaustif des données archéologiques de la commune.