

Commune de
Bailleau-L'Evêque

Eure-et-Loir

Place de l'église - 28300 BAILLEAU-L'EVEQUE - Tél : 02.37.22.97.07

Plan Local d'Urbanisme



AVIS DES SERVICES

9

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 juillet 2014
- ▶ Arrêt du projet le 25 septembre 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 1er mars au 30 mars 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 17 décembre 2018

approuvant
le plan local d'urbanisme de
la commune de Bailleau-l'Evêque
Le Maire,

PHASE :

Approbation



Trouver à Bailleau



PREFETE D'EURE-ET-LOIR

REÇU LE

15 NOV. 2017

Mairie de
Bailleau l'Évêque

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
D'EURE-ET-LOIR

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
S.A.U.H

Affaire suivie par : MARIA CHAPDELAINE
ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 23 – Fax : 02 37 20 41 20

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
Vu le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif ;
Vu le décret n°2015-644 du 09 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2016 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu la demande d'avis déposée le 19 octobre 2017 par Monsieur Philippe BARAZZUTTI, Maire de Bailleau l'Évêque, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 9 novembre 2017

émet un avis favorable sous réserve

aux dispositions du règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAILLEAU L'ÉVÊQUE.

La réserve porte sur l'ajout d'une distance d'implantation des annexes, maximale et raisonnable par rapport à la construction principale en zone A.

13 NOV. 2017

à Chartres, le
P/ le Président de la Commission

Responsable
Service Aménagement, Urbanisme et Habitat

Louis DE FRANCLIEU.



Région
Centre-Val de Loire

DAT

Références : JF/17.144

REÇU LE

20 OCT. 2017

Mairie de
Bailleau L'Evêque

T. M. à Bailleau
7

Monsieur Philippe BARAZZUTTI
Maire de Bailleau l'Evêque
MAIRIE
Place de la Mairie
28300 BAILLEAU-L'EVEQUE

Orléans, le 17 OCT. 2017

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le 2^{ème} projet d'élaboration 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, Monsieur 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 Adeline OLLIVIER
Tél : 02.37.23.59.45
adeline.ollivier@eurelien.fr
N/réf : Avis AO/AVIS1/2018

Mairie de Bailleau l'Evêque
Monsieur le Maire
Place de l'Eglise
28300 BAILLEAU-L'EVEQUE

Chartres, le **10 JAN. 2018**

Monsieur 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 10 octobre dernier, votre projet arrêté par le Conseil municipal le 25 septembre 2017, pour avis, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que ce nouveau dossier de PLU n'appelle pas d'observations du Conseil départemental pouvant le remettre en cause.

Néanmoins, vous trouverez dans la note, ci-jointe, quelques remarques complémentaires qu'il serait souhaitable de retranscrire dans votre PLU.

Adeline Ollivier, Chef du 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 numérique 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, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Claude TEROUINARD

REMARQUES RELATIVES AU PLU ARRETE DE BAILLEAU L'EVEQUE

L'eau potable

Dans le paragraphe « l'eau potable » du rapport de présentation, il est présenté en page 66 et 67 les aires d'alimentation des captages AEP mais aucune explication n'est fournie. Il serait opportun de mettre en avant cette démarche préventive engagée par Chartres Métropole. En effet, en parallèle du volet curatif (usines de traitement), Chartres Métropole a engagé une démarche préventive de reconquête de la qualité de la ressource en eau potable en engageant une démarche AAC pour 9 de ses ressources dont les plus importantes.

Par ailleurs, le volet réglementaire de la protection de la ressource aurait mérité d'être évoqué (périmètres de protection).

L'ensemble des précédentes remarques pourrait également être reprise dans les annexes sanitaires.

En page 176 du rapport de présentation, il serait utile de rappeler dans le paragraphe « Lutter contre les pollutions... » que le captage de Bailleau-l'Evêque et ceux de Fontenay-sur-Eure font l'objet d'une démarche AAC.

Les arrêtés de DUP liés aux captages AEP pourraient être insérés dans les listes et fiches des servitudes.

De plus, la DUP du forage M1 n'ayant pas été abrogée d'après le rapport, le tracé des périmètres de protection doivent toujours apparaître en tant que servitude et non contrainte. Leurs présences sur le plan des contraintes sont donc inutiles.

Le patrimoine naturel

Page 90 du rapport de présentation, il est fait référence à l'Eure et à la Roguette, 2 rivières qui ne sont pas présentes sur le territoire communal.

Page 92 du rapport de présentation, il est nécessaire de remplacer « Conseil général » par « Le Département » ou « Conseil départemental ».

LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/CP
Objet : 2^{ème} arrêt PLU de
BAILLEAU-L'EVEQUE

Dossier suivi par Martine RIOU

Trouble est fait à l'habitation

REÇU LE

11 JAN. 2018

Mairie de
Bailleau L'Evêque

MAIRIE DE BAILLEAU-L'EVEQUE
M. Philippe BARAZZUTTI
Rue de la Libération
28300 BAILLEAU-L'EVEQUE

Chartres, le 4 janvier 2018

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, votre 2^{ème} dossier de PLU arrêté et nous vous en remercions.

Lors de notre avis du 8 juin 2017, nous avons suggéré que les sites d'exploitation soient classés en zone Agricole (conforté par une demande identique de la part de l'Etat) afin de mieux affirmer leur caractère agricole professionnel. Nous relevons que vous y avez répondu favorablement. En revanche, afin de permettre éventuellement l'installation de jeunes agriculteurs sur votre commune, nous vous avons également proposé d'autoriser alors la construction de l'habitation de l'exploitant en zone A. Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas constaté cet ajout dans votre règlement.

Pour ce qui concerne notre observation sur l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur de vastes secteurs, nous insistons sur le fait que vous ne maîtrisez pas la densité souhaitée et inscrite dans votre Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (6.2). Afin de ne pas générer une multiplication d'OAP, il est possible de rédiger un document unique « micro OAP » permettant de gérer la densité sur de petites parcelles admettant la construction de 2 lots et plus...

En dernier lieu, considérant vos zones inconstructibles situées en secteur agricole, basées sur un projet de directive paysagère (protection des cônes de vue sur la Cathédrale Notre-Dame-de-Chartres), nous ne pouvons que confirmer notre avis défavorable (cf. courrier du 8 juin dernier). Il ne s'agit nullement de mesures réglementaires comme indiquées dans le PADD mais d'un simple document de travail datant de 1999. La DDT d'Eure-et-Loir a la même interprétation que la Chambre d'agriculture sur ce sujet.

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

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Éric THIROUIN



PJ :

- Notre 1^{er} avis du 8 juin 2017
- Exemples de secteurs nécessitant une OAP (non exhaustifs)

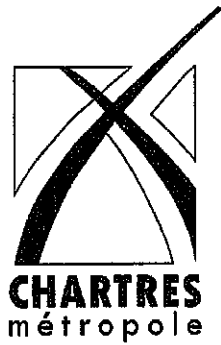
Siège Social

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 182 800 037 00018
APE 9411Z

www.eure-et-loir.chambagri.fr



Le Président

A

Monsieur Philippe BARAZZUTI
Maire de Bailleau-l'Evêque
Mairie de Bailleau-l'Evêque
Rue de la Libération
28300 BAILLEAU-L'EVÊQUE

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

Chartres, le **28 DEC. 2017**

Objet : Avis sur le second projet de PLU arrêté le 25 septembre 2017
N/REF. : JV/ n° 2017/387
P.J. : Rapport de la commission de compatibilité du 15 décembre 2017

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par le Conseil municipal le 25 septembre 2017.

Ce document a été analysé par mes services, puis présenté à la commission de compatibilité au SCoT, qui, lors de sa séance du 15 décembre 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, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation
Le Vice-président délégué à
l'aménagement du territoire.



Daniel GUÉRET





CHARTRES METROPOLE
-
COMMISSION COMPATIBILITE SCOT
-
Réunion du 15 décembre 2017

Second arrêt du PLU de Bailleau l'Evêque: délibération du 25 septembre 2017
Date de réception du dossier : le 12 octobre 2017

La commission, qui s'était réunie le 22 mai 2017, avait émis un avis favorable au premier arrêt du projet de PLU de Bailleau l'Evêque qui met en avant la recherche d'une gestion économe de l'espace afin de concilier la valorisation du cadre de vie et le développement de la commune.

Les services de l'Etat ont par contre émis un avis défavorable au projet de PLU contraignant la commune à procéder à un nouvel arrêt ; les remarques portent notamment sur l'évaluation du potentiel de densification urbaine jugée insuffisante ainsi que le classement en zone « U » de parties agricoles ou de fonds de jardin identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le nouveau projet de PLU de Bailleau l'Evêque comporte plusieurs changements par rapport au précédent dossier.

1 - Croissance démographique

Les données démographiques ont été actualisées, la commune ayant atteint en 2017 les 1209 habitants.

Les perspectives de croissance restent compatibles par rapport aux orientations prévues par le SCoT de 2006 avec un taux fixé à 0,8 % par an correspondant à un apport théorique de 100 habitants supplémentaires.

2 – Besoin en matière de logements

Pour respecter cet objectif, la commune a recensé tous les espaces potentiellement mobilisables et à urbaniser qui pourraient être sources de croissance démographique.

L'évaluation – plus précise par rapport au premier arrêt – comptabilise ainsi la vacance (0 unité), les autorisations en cours (16 unités), les espaces en creux (22 unités), les secteurs d'extension en zone « U » (5 unités) et les programmes de construction en zone à urbaniser (16 unités).

Sur les 59 logements théoriques, seuls 40 constructions seront vecteurs de croissance puisque 19 unités seront nécessaires pour absorber le point mort démographique.

3 – les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- La zone « AU » rue des Tourelles a été réduite à 1 hectare contre 2,5 précédemment. Les objectifs de logement ont également été réduits de moitié puisque le projet affiche désormais 16 logements. Les principes de mixité tant sociale qu'architecturale y sont maintenus et permettent une bonne intégration du projet dans son environnement. Cependant, la réduction de la zone implique un nouveau principe de desserte qui pourrait poser des problèmes en matière d'aménagement et de connexion avec la zone agricole au sud ; cette dernière représentant sur le long terme le principal secteur potentiellement urbanisable.

- La zone « UA » rue des Tourelles et RD 939 dont la localisation représente un enjeu en termes d'entrée de ville. Sur les 2 hectares définis, 4 logements sont prévus en lien avec le tissu existant, le reste de la zone étant classé en Ne à destination d'équipement public. L'insertion paysagère revêt ici un caractère important comme en témoigne l'inscription au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme d'éléments paysagers identifiés ou à créer.

L'OAP rue de la Libération / rue des Tourelles présente dans le premier projet de PLU a été supprimée mais reste en zone UA.

4 - Zonage :

Suite aux remarques émises par les services de l'Etat, la commune a remis en zone agricole des sièges d'exploitation afin d'éviter le changement de destination notamment dans les hameaux.

Enfin, une large partie des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme dans le premier dossier à l'arrêt ont été classés en zone Uj pour en limiter la constructibilité.

5 – Conclusion :

Le second projet de PLU arrêté de Bailleau l'Evêque reste compatible avec les orientations du SCoT de l'agglomération chartraine.

Les différentes modifications apportées depuis le précédent arrêt viennent compléter un dossier déjà argumenté qui concilie valorisation du cadre de vie et développement de la communal.

L'identification des espaces potentiellement mobilisables et à urbaniser est très détaillée et traduit une vraie recherche de réduction de la consommation foncière. Cette évaluation s'inscrit pleine dans les orientations du SCoT qui précise que « *l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne pourra se réaliser qu'après exploration de toutes les possibilités d'urbanisation en secteurs équipés et desservis* » (cf. Document d'Orientations Générales §1.1.2.).

Néanmoins, la commission s'interroge sur la pertinence de la réduction de la zone « AU » entre le premier et le second arrêt notamment en matière de faisabilité opérationnelle et d'intégration dans un projet cohérent sur le long terme.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la commission émet un avis **FAVORABLE** sur le second projet de PLU de Bailleau l'Evêque.