

Fascicule 2

Le cadre juridique du territoire

NOTA BENE :

Le livre 1er du code de l'urbanisme a été recodifié au 1^{er} janvier 2016. Le document d'urbanisme veillera donc à prendre en compte les nouvelles références d'articles dans l'ensemble de ses pièces.

↳ Cette évolution implique également la mise en œuvre du règlement modernisé.

L'objectif de ce fascicule 2 est de présenter le cadre juridique qui concerne spécifiquement le territoire communal et le plan local d'urbanisme (PLU).

1. Les documents supra-communaux et le PLU

1.1 Rapport de compatibilité du PLU

La compatibilité avec les documents ci-après doit être clairement explicitée dans le rapport de présentation du PLU :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération du Pays de Dreux, approuvé le 24 juin 2019 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de Dreux, approuvé le 25 septembre 2017 ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'issue de son approbation ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, adopté le 20 novembre 2009 ;
- les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) ;
- les Projets d'Intérêt Général (PIG) de l'État et des autres personnes publiques.

1.2 Rapport de prise en compte du PLU

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), adopté le 16 janvier 2015 ;
- les risques naturels d'une façon générale, dont les informations sont disponibles sur le site « georisques » (<http://www.georisques.gouv.fr>) et dans le document départemental des risques majeurs (DDRM), à télécharger sur le site de la préfecture.
- les projets de l'Etat et autres personnes publiques qui concernent le territoire
- les dynamiques des communes limitrophes, leurs documents d'urbanisme en vigueur ou en cours de révision et donc les possibilités d'urbanisation déjà présentes sur le bassin de vie afin d'avoir un projet cohérent.

1.3 Autres documents sur lesquels il pourra être utile de s'appuyer

- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) en vigueur depuis le 28 juin 2012 ;
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT), approuvé les 15-16 décembre 2011 ;
- le futur Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), dont l'approbation est prévue en 2020 et qui se substituera au SRCAE et au SRADDT ;
- le Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII), approuvé les 15-16 décembre 2016 ;
- l'Atlas départemental des paysages ;
- l'Atlas des zones inondables ;
- les zonages liés à la préservation des milieux aquatiques (ZRE, ZV...) ;
- les zonages Natura 2000 ;
- l'inventaire ZNIEFF ;
- les autres zonages en matière de biodiversité (APPB, RNN,...) ;
- l'inventaire des installations Seveso et ICPE ;
- l'inventaire des sites et sols pollués ;
- l'inventaire des risques naturels ;
- l'inventaire des risques de transport de matières dangereuses ;
- le Schéma Départemental d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir ;
- le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ;
- le Schéma Départemental des Carrières (SDC) ;
- le document de gestion de l'espace agricole et forestier ;
- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) ;
- les données relatives à la qualité de l'air ;
- la liste non-exhaustive de données téléchargeables communiquée dans le fascicule 1 ;
- tout autre document propre au territoire (carte des frayères par exemple).

2. Les orientations supra-communales qui s'imposent au PLU

2.1 Gestion économe de l'espace

Pour parvenir à l'objectif de diminution de moitié des surfaces artificialisées d'ici 2020, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification ne devraient pas dépasser les valeurs suivantes :

- 300 à 500 m² en milieu urbain ;
- 500 à 800 m² en milieu péri-urbain / pôle rural ;
- 800 à 1 000 m² en milieu rural.

Ces chiffres ne sont qu'une moyenne. En effet, il est souvent préférable de proposer un ensemble de parcelles hétérogène afin de favoriser la diversité de l'offre de logements. De plus, il est important de tenir compte des formes urbaines dans lesquelles le futur bâti devra s'insérer, afin que la densité résidentielle (nombre de logements à l'hectare) soit cohérente.

Quoi qu'il en soit, le document veillera à préciser les densités résidentielles et justifiera lorsque les tailles moyennes seront supérieures à celles indiquées ci-dessus.

Au vu de la surconsommation d'espace ces 10 dernières années, la loi ALUR (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) implique notamment la perspective de réduire cette consommation d'espace avec :

- le durcissement de la règle de constructibilité limitée de l'article L. 142-4 ;
- la suppression du coefficient d'occupation des sols afin de densifier au maximum les surfaces urbanisées ;
- l'introduction d'une obligation d'analyser les capacités de densification au sein des espaces déjà bâtis (L. 151-4) dans le rapport de présentation ;
- un encadrement accru des possibilités d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ;
- l'obligation d'inventorier les capacités de stationnement dans le rapport de présentation ;
- l'obligation d'analyser la consommation d'espaces sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision du PLU.

Concernant les activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activités existantes, grâce à une réflexion à *deux échelles* :

- **l'échelle du territoire** (nécessairement supra-communale, et dans certains cas extra-départementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activités existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale.
- **l'échelle de la zone d'activité** avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces « verts »...).

2.2 Passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

2.2.1 Démarche obligatoire

Si le PLU, bien que dans le périmètre d'un SCoT approuvé, définit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), ils devront être présentés en CDPENAF.

2.2.2 Démarche fortement conseillée

En plus des passages obligatoires, la DDT recommande fortement un passage du dossier de PLU complet devant la commission avant l'arrêt du projet finalisé, afin qu'il puisse évoluer pour prendre en compte son avis avant de le soumettre à l'avis de l'État et des Personnes Publiques Associées.

Sont présentées également en CDPENAF les prescriptions du règlement relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation dans les zones A et N, ainsi que, le cas échéant, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui facilitent l'urbanisation dans ces zones.

La saisie est effectuée par la commune.

Pour le passage devant la CDPENAF, s'adresser à ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr pour toutes informations complémentaires (documents à fournir, déroulement, délai, etc.).

2.3 Diminuer la vulnérabilité du territoire aux risques naturels

Aléa retrait-gonflement argile :

Le BRGM a recensé sur la commune de l'aléa faible et moyen. Lors de projets situés en aléa moyen, une étude géotechnique préalable est conseillée pour éviter d'éventuelles fissures dans les bâtiments.

2.4 Diminuer l'exposition aux risques et nuisances technologiques

2.4.1 Prise en compte de la sensibilité du milieu

La définition de zones d'activités doit dès l'origine prendre en compte la sensibilité du milieu naturel et garantir des conditions favorables pour l'implantation, le développement et la pérennité des entreprises : ressource en eau, présence d'un exutoire pour les rejets, de réseaux de collecte des eaux pluviales, de réseaux d'assainissement et d'équipements collectifs, de bassins d'orage, de station d'épuration, d'infrastructures routières adaptées.

2.4.2 Stratégies d'évitement des risques et nuisances

Conformément à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme (CU), le PLU devra veiller à réduire les déplacements motorisés contraints en favorisant la diversité des fonctions urbaines selon l'armature urbaine du territoire. La mixité de l'habitat, des activités et des commerces devra être encouragée lorsque les risques et les nuisances occasionnés sont faibles. Cependant, il conviendra d'éviter d'implanter des zones résidentielles, commerciales ou tertiaires à proximité d'activités industrielles génératrices de risques et de nuisances (bruit, poussières, risques sanitaires, trafic routier).

Il convient notamment d'assurer la protection des secteurs habités et de garantir la tranquillité du voisinage au regard des nuisances diverses (bruits, odeurs, ...) susceptibles d'être générées par des zones artisanales et industrielles ou des exploitations agricoles. De ce fait, il paraît souhaitable de réserver une distance d'éloignement suffisante (espace tampon) ou des aménagements particuliers entre les zones constructibles à vocation d'habitation et les secteurs d'activités potentiellement gênantes.

2.4.3 Élevages

En cas de présence d'élevage (ne relevant pas du régime des ICPE) sur le territoire communal, un périmètre d'éloignement, d'ampleur variable selon les espèces, doit être respecté entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers selon l'article 153-4 du Règlement Sanitaire Départemental et l'article L111-3 du code rural.

C'est pourquoi il est important de les recenser précisément (ne pas oublier les élevages équins, canins...) car ces informations seront utiles lors de l'établissement des zonages et ne sont pas accessibles sous forme de base de données.

2.4.4 Décharges et sols pollués

Les éventuels sites et sols pollués et les décharges présents sur le territoire communal, doivent être clairement identifiés et localisés sur le plan d'urbanisme. Il conviendra de s'assurer de la compatibilité des terrains avec l'usage. Toutefois, la construction d'établissements accueillant des populations sensibles tels que définis par la circulaire du 8 février 2007, doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

2.4.5 Installations classées pour l'environnement (ICPE)

Le ministère de la transition écologique et solidaire met à disposition du public une base de données (<http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/>) permettant de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité ou ayant cessé de fonctionner selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC/IED...).

Pour ce qui concerne les installations classées des secteurs agricole et agroalimentaire de transformation de produits d'animaux, l'inspection des installations classées est assurée par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) d'Eure-et-Loir, Service Environnement et Nature.

Pour les installations relevant du Ministère de la défense, y compris les installations civiles installées dans des terrains clos du domaine militaire, l'inspection des installations classées, le contrôle des déchets et le suivi des sites et sols pollués sont assurés par le Contrôle général des armées.

La tenue du registre des installations classées civiles relevant du régime de la déclaration et de la conservation des dossiers sont assurées par le bureau des procédures environnementales (BPE) de la Préfecture d'Eure-et-Loir.

2.4.6 Ondes électromagnétiques :

L'instruction du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (publiée sur le site <http://www.circulaires.gouv.fr/>) recommande aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme d'éviter dans la mesure du possible de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les zones exposées à un champ magnétique de plus de 1µT. En effet, il existe des incertitudes sur les risques engendrés par l'exposition aux ondes électromagnétiques. Le niveau de champ magnétique généré en un point donné par une ligne électrique dépend notamment de l'intensité de la ligne et de la distance de ce point par rapport à la ligne.

2.5 Protéger les continuités écologiques

En complément du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté le 16 janvier 2015, il est important que le PLU intègre dès à présent les enjeux de continuité écologique à son projet de territoire en s'appuyant sur les travaux déjà effectués :

- la plaquette réalisée par l'Etat pour faciliter l'intégration de la trame verte et bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme : « La trame verte et bleue : Quelques réponses aux questions les plus fréquentes des élus » est à prendre en compte ;
- les zonages de biodiversité officiels (arrêté de protection de biotope, Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

2.5.1 Boisements

L'ensemble des massifs forestiers d'une surface supérieure à 0,5 hectare sont protégés par la réglementation sur le défrichement. Les défrichements n'y sont pas strictement interdits, mais soumis à autorisation, qui est obligatoirement subordonnée à compensation.

Le classement en EBC interdit tout défrichement, mais oblige aussi à présenter une déclaration préalable pour chaque coupe (à l'exception des coupes listées dans l'arrêté préfectoral du 05/10/78). Ce classement peut donc constituer un frein à la gestion forestière.

Il convient donc de classer en EBC uniquement les boisements de moins de 0,5 hectare, où aucun projet d'ouverture d'espace n'est envisagé (une réouverture de zone humide par exemple) même pour raison environnementale.

Le reste des forêts pourra être classé en zone N.

Afin de limiter le mitage des forêts, qui conduit à des défrichements indirects (activités conduisant à terme au non renouvellement de la forêt), le classement des bois en zone à construire est très fortement déconseillé.

2.5.2 Zones humides

La prise en compte des zones humides relève de la nécessaire compatibilité des documents d'urbanisme avec les documents de planification d'échelle supérieure, que sont notamment les SDAGE et les SAGE.

Afin d'être compatible avec les SDAGE, un inventaire des zones humides devra être réalisé sur le périmètre des zones ouvertes à l'urbanisation en extension à court terme. Il est possible de s'adresser à la DDT/SIG pour en avoir la prélocalisation afin de faciliter l'étude (ou consulter le site : sig.reseau-zones-humides.org) et de s'appuyer sur l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

A partir de ces données mais également de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, le PLU identifiera à son échelle les espaces ayant vocation à appartenir à la trame verte et bleue (TVB) locale (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques). Le bureau d'études pourra utilement s'appuyer sur les études locales.

La détermination de la TVB locale participe de la déclinaison locale du SRCE et doit figurer dans le rapport de présentation (L151-4 du CU) et se traduire en orientations du PADD (L151-5) pour aboutir à des prescriptions dans le règlement écrit et graphique (bande d'inconstructibilité, coefficient de pleine terre, coefficient biotope...), en référence aux articles L151-19, L151-22, L151-23, R151-41 et 43 du code de l'urbanisme.

2.5.7 Évaluation environnementale

Il revient au porteur du PLU de saisir **directement** l'autorité environnementale, tant pour les évaluations obligatoires (présence d'une zone Natura 2000) que pour les demandes d'étude au cas par cas.

Cette saisie est adressée à :

**DREAL Centre Val de Loire
SEEVAC
5 avenue de Buffon
CS 96407
45064 ORLEANS cedex 2**

Un modèle de saisie est disponible sur le site :

<http://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Autorite-environnementale>

2.6 Préserver la ressource en eau

2.6.1 Protection des captages

Le captage de Serazereux dit « Château d'Eau » (BSS n°0254-4X-0031) a été retenu dans le Schéma départemental d'alimentation en eau potable. Ce captage fait l'objet d'un arrêté de DUP n°2009-0424 datant du 09 juin 2009 et d'un avis hydrogéologique du 12 février 2005.

2.6.2 Distribution de l'eau

La compétence de production est assurée par le SIPEP du Thymerais et la compétence de distribution est restée communale.

2.6.3 Assainissement

Il n'existe pas de station d'épuration sur la commune, la communauté d'agglomération du pays de dreux possède la compétence assainissement.

2.7 Développer les énergies renouvelables

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte promulguée le 17 août 2015 vise à permettre à la France, de contribuer efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer son indépendance énergétique, tout en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement.

Elle a notamment défini les objectifs de porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de la consommation finale brute d'énergie en 2030.

En déclinaison, le décret du 27 octobre 2016 relatif à la programmation pluriannuelle de l'énergie fixe des objectifs ambitieux à l'horizon 2023 qui contribueront en particulier à :

- augmenter de plus de 50 % la capacité installée des énergies renouvelables électriques par rapport à 2015 ;
- augmenter de plus de 50 % la production de chaleur renouvelable (à partir de biomasse, biogaz, géothermie, pompes à chaleur, solaire thermique) par rapport à 2014 ;

- multiplier par trois la quantité de chaleur et de froid renouvelables et de récupération livrée par les réseaux.

L'évolution du territoire doit contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux.

2.7.1 Éolien

Le territoire de la commune est situé en zone favorable au développement de l'énergie éolienne identifiée dans le schéma régional éolien. (cf fiche jointe / zone 5)

2.7.2 Géothermie

L'objectif de 23 % d'énergies renouvelables en 2020 (Grenelle II) implique des objectifs ambitieux pour la géothermie (multiplication par 6 de la production de chaleur à partir de géothermie entre 2006 et 2020).

Les types de géothermie susceptibles d'être exploitées dans la région sont :

- la géothermie très basse énergie, utilisant des pompes à chaleur géothermiques (PACg) sur aquifères superficiels (doublet de forages avec prélèvement et réinjection de l'eau), sur champs de sondes (installations permettant des échanges de chaleur sans prélèvement d'eau) ;
- la géothermie basse énergie : installations géothermiques profondes, soit utilisant des aquifères « profonds » du Dogger et du Trias pour alimenter des réseaux de chaleur urbains, soit reposant sur de sondes géothermiques verticales profondes.

Pour la géothermie, le BRGM et l'ADEME ont réalisé une évaluation de potentiel accessible à l'adresse suivante : <http://www.geothermie-perspectives.fr/espace-regional>

2.8 Améliorer les déplacements et transports

Desserte en infrastructures de transport et projets routiers et ferroviaires

La commune de SERAZEREUX est interceptée par la « bande des 300 m » du projet d'aménagement aux normes autoroutières des RN154 et RN12, tel que déclaré d'utilité publique par le décret n°2018-576 du 4 juillet 2018.

Le projet routier devra être évoqué dans le futur rapport de présentation du PLU, sur la base des dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme soumis à enquête publique, et les élus devront être attentifs à l'impact relativement important que celui-ci pourrait avoir sur les déplacements, les aménagements et les projets de développement dans la commune. Le PLU pourra ainsi tenir compte de ces éléments pour orienter sur le long terme certains choix d'urbanisme sur le territoire de la commune.

Par ailleurs, la commune de SERAZEREUX est située dans le périmètre de la communauté d'agglomération du pays de Dreux. Celle-ci a prescrit en décembre 2017 l'élaboration d'un plan de déplacements urbains. Le PLU devra être rendu compatible avec ce document une fois qu'il aura été approuvé par la collectivité.

3. Les servitudes d'utilité publique (SUP) et contraintes

En annexe à ce PàC figure un tableau récapitulatif des servitudes grévant le territoire communal. Il est à annexer au PLU (cf article R.151-51 du code de l'urbanisme).

3.1 Voies de communication

3.1.1 Cas particulier des servitudes d'alignement (EL 7)

Le territoire de la commune est concerné par 8 alignements. (cf cartes jointes)

Si la commune souhaite que ces alignements ne s'appliquent plus, le conseil départemental, gestionnaire de cette servitude, propose deux procédures :

- Pour la procédure de *mise en sommeil*, la commune doit prendre contact avec la subdivision de son secteur et en concertation, décider des alignements qui feront l'objet de cette procédure.
- Pour la procédure d'*abrogation*, le conseil départemental prend un arrêté d'abrogation qui sera soumis à enquête publique. Ensuite, il veille à la mise à jour du plan des servitudes, soit en sollicitant la commune qui modifiera son tableau annexé au PLU, soit en publiant lui-même directement sur le géoportail de l'urbanisme les nouveaux plans.

3.1.2 Servitudes relatives aux relations aériennes

(zones situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques et soumises à autorisation)

Il convient de mentionner que la servitude **T7** s'applique à tout le territoire national en dehors des zones définies par les servitudes **T4 – T5**. Cette servitude ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.

Textes de référence :

- code de l'aviation civile – article R.241-1 et D.244-1 à D.244-4 ;
- articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du code de l'urbanisme ;
- arrêté et circulaire du 25 juillet 1990.

3.2 Énergie

3.3.1 Servitudes relatives au transport d'énergie électrique

En cas de présence d'ouvrages de transport d'énergie électrique sur le territoire, le concessionnaire doit être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de pouvoir assurer la compatibilité des projets de construction avec la présence de ses ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de ces ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du code de l'environnement.

Concernant le projet de PLU, il conviendra alors :

- d'inclure dans le rapport de présentation le nom des ouvrages de transport d'énergie existants ;
- d'indiquer dans le règlement, aux chapitres spécifiques à chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants :
 - que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieure à 50 kV) ;
 - que les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- que pour les postes de transformation, sont autorisés des aménagements tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et de mise en conformité des clôtures du poste.
- que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants 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 classés, des bandes :
 - de 5 m de large pour une liaison électrique souterraine.
 - de 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90 kV.
 - de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV.
 - de 50 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV.
 - de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV.
 - de 80 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV.
 - de 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV.

Les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages sont les suivantes :

RTE – GMR SOLOGNE
21 rue Pierre et Marie Curie
45140 INGRE
Standard : 02 38 71 43 16
fax : 02 38 71 43 99

4. Autres informations à prendre en compte

4.1 Le géoportail de l'urbanisme (GPU)

Le **géoportail de l'urbanisme (GPU)**, également appelé « portail national de l'urbanisme », sera le site de référence unique pour l'accès dématérialisé aux **documents d'urbanisme** (SCoT, PLU, carte communale) et aux **servitudes d'utilité publique (SUP)** sur l'ensemble du territoire national. Le téléversement des documents d'urbanisme par la collectivité sera obligatoire à compter 1^{er} janvier 2020 en cas d'élaboration ou de modification de ces documents.

L'accès à l'information en matière d'urbanisme est encadré par les articles L.133-1 à 5 du code de l'urbanisme.

Le dossier complet du PLU approuvé devra être transmis à l'État **sous format électronique au standard de la Convention Nationale d'Information Géographique (CNIG)**, en incluant l'intégralité des délibérations (de la prescription à l'approbation).

4.2 Les « annexes » ou « locaux accessoires » dans le règlement écrit (R151-27 et 28)

L'implantation des locaux accessoires ou annexes participent de la qualité paysagère du territoire communal. Aussi les communes souhaitent-elles souvent les réglementer, et cette volonté est conforme aux préconisations du code de l'urbanisme.

Toutefois, les destinations des constructions du code excluent les abris de jardin, garages, piscines de

plein air, abris pour animaux ou encore les serres. Le règlement écrit ne peut donc pas les encadrer en tant que tels. Cependant, le règlement peut fixer des règles d'implantation spécifiques aux locaux accessoires (hauteur, surface de plancher...) ; par exemple « les locaux accessoires pourront être implantés en une ou plusieurs fois mais ne devront pas excéder une surface maximale de 25 m² ... ».

Enfin, ces locaux accessoires, au sens du code de l'urbanisme et pour l'instruction des actes d'urbanisme, auront la même destination que la construction à laquelle ils se rapportent.

En zones naturelle et agricole, les prescriptions relatives à l'implantation des annexes sont obligatoires. Ces annexes doivent être de petites tailles et à une distance permettant de maintenir le lien d'usage avec l'habitation.

4.3 Changement de destination en zone A et N (agricole et naturelle)

En cas de sites d'exploitation agricole non pérenne sur la durée de vie du PLU (environ 10 ans), il est important de s'interroger sur la pertinence de permettre ou non le changement de destination du bâti, et, dans l'affirmative, s'il faut encadrer les destinations futures (habitat, hébergement hôtelier...). Cette réflexion devra inclure les éventuelles contraintes afférentes (réseaux, secours incendie, gestion des déchets, etc...).

Ces autorisations éventuelles de changement de destination doivent être précisément justifiées et identifiées dans le *rapport de présentation* et localisées sur le *règlement graphique*.

4.4 Voies classées à grande circulation

Le décret 2010-578 du 31 mai 2010, modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009, fixe la liste des routes à grande circulation dont certaines sections concernent les routes euréliennes.

La commune est concernée par la RN154 le long de laquelle s'applique l'article L 111-6 du CU, visant à réguler le développement urbain le long des voies.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les éventuels aménagements de voirie ou à proximité des axes structurants des communes devront intégrer la contrainte de circulation des convois exceptionnels.

Il existe des zones de bruit autour des communes traversées par les routes à grandes circulations. Pour connaître les communes impactées, il convient de se reporter au lien suivant :

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/264/Bruit_028.map, puis de taper le nom de la commune dans le champ approprié.

4.5 Vulnérabilité aux nitrates

Tout le département d'Eure-et-Loir est classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole. Ce classement est établi, pour le bassin hydrographique Seine-Normandie, par l'arrêté n°2012355-0002 du 20 décembre 2012 et pour le bassin hydrographique Loire-Bretagne, par l'arrêté n°17.014 du 2 février 2017.

4.6 Aménagement numérique

Le rapport de présentation du PLU devra comporter un état des lieux de la desserte actuelle et des perspectives de déploiement des communications numériques à l'échelle de la commune.

5. Informations pratiques et utiles

- La DDT/SAUH/BPAT (ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr) souhaite recevoir les documents de travail **minimum 15 jours ouvrés avant la tenue de la réunion** des personnes publiques associées (RPPA), *via mélanissimo.ng* pour les gros fichiers.
(<https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/>)
- Le bureau d'études veillera à réduire la taille (en octets) des photos et autres graphiques afin de faciliter la réception/impression des-dits documents.
- Afin de s'assurer de la présence d'une majorité de personnes publiques associées aux réunions, il est préférable de les interroger bien en amont sur leurs disponibilités.
- **À l'arrêt du projet**, est attendu **1 dossier papier complet accompagné de 10 CD et de la délibération d'arrêt**. Il est à faire parvenir à la sous-préfecture, *accompagné de la dérogation à l'article L142-4, le cas échéant*.
 - Il est impératif de fournir les CD avec l'envoi du dossier afin de permettre la consultation, dès réception, de l'ensemble des services de l'État.
- **À l'approbation**, ce sont **2 exemplaires papier complets avec la délibération et 1CD** qui doivent être adressés à la sous-préfecture, qui se chargera de les transmettre à la DDT, en sus de la version électronique au standard CNIG (cf § 4.1 le portail national de l'urbanisme).

MEMENTO POUR L'ÉLABORATION DU PLU, PROJET ET DOSSIER :

Afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme, votre dossier de PLU doit comporter **impérativement** les éléments suivants **sous peine de fragiliser juridiquement l'ensemble du document** et en vous appuyant sur des données, notamment INSEE, actualisées :

Dans le rapport de présentation, outre les parties « diagnostic » et « études environnementales » :

- ✓ analyse des possibilités de densification (dents creuses),
- ✓ analyse qualitative de la consommation des différents espaces, sur les 10 dernières années :
 - ✓ forestiers, naturels, agricoles, urbanisés en extension, urbanisés dans l'enveloppe bâtie (dents creuses) ; en indiquant la destination de ces espaces (activités, équipement, infrastructure, habitat...), le nombre d'habitants accueillis et de logements.
- ✓ justification des prévisions du nombre de personnes par ménage, de la mutation des résidences secondaires, de la résorption de la vacance ; justification des objectifs de croissance démographique,
- ✓ inventaire des capacités de stationnement,
- ✓ justification précise et complète (destination, surface...) des emplacements réservés,
- ✓ justifications des objectifs du PADD, des zones et des différentes règles,
- ✓ un argumentaire en cas de réduction ou suppression d'Espace Boisé classé (EBC),
- ✓ justification du classement au titre du L.153-19 et 23 par une présentation précise des éléments repérés. Éléments qui devront faire l'objet de prescriptions afin d'assurer leur préservation et d'une localisation sur le règlement graphique,
- ✓ justification des éventuels STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) en A et N, qui devront être exceptionnels,
- ✓ le cas échéant, identification et justification des changements de destination autorisés en zone agricole et/ou naturelle,
- ✓ justification argumentée des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des orientations dans chacun des domaines suivants :

(sauf à argumenter dans le rapport de présentation le choix de ne pas définir telle orientation)

- ✓ objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces,
- ✓ habitat,
- ✓ transports et déplacements,
- ✓ équipement commercial,
- ✓ développement économique et de loisirs,
- ✓ communications numériques,
- ✓ protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

↳ **L'attention est attirée sur la liste des seules annexes au PLU autorisées par le code de l'urbanisme (L151-43 et R151-52), tout autre document (cahier de recommandations...) n'a pas de valeur réglementaire.**