

Commune de

Fontenay-sur-Eure

Eure-et-Loir

Révision du Plan Local d'Urbanisme



AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

9

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2021
- ▶ Arrêt du projet le 28 novembre 2023
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 20 juin au 19 juillet 2024
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 décembre 2024

PHASE :

APPROBATION



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 17 décembre 2024
approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune
de Fontenay-sur-Eure

Le Maire,



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 17 mai 2023

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la décision de soumission à évaluation environnementale prise suite à votre saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas relative à la révision du plan local d'urbanisme de votre commune.

Les délais et voies de recours sont indiqués dans la décision jointe en annexe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire, empêché

Jérôme PEYRAT

Monsieur Michel CHARPENTIER
Maire de Fontenay-sur-Eure
Mairie
66 rue Noël Ballay
28 630 FONTENAY-SUR-EURE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas,
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de Fontenay-sur-Eure (28)**

N°MRAe 2023-4125

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 17 mai 2023, en présence de

Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Jérôme PEYRAT,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-4 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020, du 15 juin 2021, du 9 mars 2023 et du 2 mai 2023 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2023-4125 (y compris ses annexes) relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sur-Eure (28), reçue le 22 mars 2023 ;

Considérant que la révision du plan local d'urbanisme de Fontenay-sur-Eure consiste à :

- revoir l'objectif relatif à la production de logements pour les dix prochaines années afin de permettre un développement résidentiel d'environ 35 logements dans les « espaces en creux en zones urbaines » et la production de 59 logements dans les 2 zones à urbaniser (1AU) situées sur des terrains agricoles d'une superficie totale réduite à 5,3 ha (dont une ancienne zone à urbaniser à long terme (2AU) reclassée),
- autoriser de façon mesurée le développement résidentiel dans les hameaux de Maindreville et de Pont-Tranchefétu,

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4125 en date du 17 mai 2023

Révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur la commune de Fontenay-sur-Eure (28)

- interdire toute forme de construction sur les parcelles agricoles localisées au sud du hameau de Chaunay,
- ouvrir à l'urbanisation à court terme les terrains identifiés en réserve foncière du précédent PLU (zone 2AUx) pour le développement d'activités sur la zone d'activités Jean Monnet sur 5,4 ha,
- ajuster le zonage graphique aux besoins d'extension du golf,
- assurer la compatibilité du plan local d'urbanisme communal avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020 et qui classe Fontenay-sur-Eure comme « commune hors pôle urbain »,
- modifier le zonage graphique pour prendre en compte la directive paysagère destinée à la protection des vues sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres ;

Considérant que la commune a connu une croissance démographique importante de l'ordre de 4,2 % de 2013 à 2019¹ et que le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU prévoit une croissance démographique moyenne annuelle positive estimée entre 1,5 % et 1,7 % ;

Considérant que l'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années fait état d'une consommation de 17,14 hectares dédiés à l'habitat et en partie urbanisé au nord du village avec en moyenne une densité brute de 7 à 8 logements par hectares ;

Considérant que l'axe 2 du PADD du SCoT de Chartres Métropole prévoit de déterminer un mode d'urbanisation adapté au territoire en limitant la consommation d'espace et qu'ainsi, les objectifs de consommation d'espace maximum à horizon 2040 pour l'habitat traduisent dans le rapport de présentation du SCoT un rythme de consommation total de l'ordre de 11,6 ha par an et imposent, pour les territoires dits « commune hors pôle urbain », un objectif de densité brute de 20 logements à l'hectare en moyenne ;

Considérant que les éléments présentés dans le dossier de révision du PLU :

- traduisent une densité inférieure à celle qui est prescrite dans le SCoT de Chartres Métropole ;
- ne précisent pas suffisamment le mode d'urbanisation des secteurs constructibles en vue de modérer la consommation d'espace ;
- visent l'urbanisation ou l'aménagement de plusieurs secteurs concernés par la présence éventuelle de zones humides et dont la prise en compte n'est pas garantie par le projet de PLU (zone Ng dédiée au golf, zone 1AU située à l'est au droit du chemin du golf) ;

Considérant que la zone 1AUx constitue une extension prévisible de l'urbanisation mais que le dossier n'apporte pas d'information sur la nature des activités susceptibles d'être accueillies dans la zone d'activités, ni sur la qualité des terres impactées par une imperméabilisation supplémentaire des sols ;

Considérant l'absence d'informations sur les surfaces concernées par le développement du golf, les incidences sur le site et les mesures requises pour apprécier la prise en compte effective de l'environnement par le projet ;

Considérant qu'actuellement la station d'épuration « la Taye » à Saint-Georges-sur-Eure reçoit une charge d'effluents sanitaires supérieure à sa capacité de traitement et qu'elle est classée non conforme ; qu'il est indiqué que cette station d'épuration qui recevra les effluents supplémentaires générés par les futures constructions sera mise aux normes, sans qu'un échéancier de réalisation des travaux puisse garantir une maîtrise des impacts potentiels liés à l'accueil de population et de construction de logements supplémentaires ;

Considérant que le dossier présenté ne permet pas d'appréhender les impacts potentiels du projet de révision du PLU sur l'environnement ;

¹ Source Insee : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-28158#chiffre-cle-1>

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sur-Eure (28) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1er

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sur-Eure (28), présentée par la commune de Fontenay-sur-Eure, n°2023-4125, est soumise à évaluation environnementale.

Article 2

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 17 mai 2023,

Pour le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire, empêché

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', with a horizontal line drawn through it.

Jérôme PEYRAT

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**
AVIS DE LA COMMISSION
PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE FONTENAY-SUR-EURE

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 9 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 n° 62-203 du 4 septembre 2023 accordant délégation de signature à M. Yann GÉRARD, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;
Vu l'arrêté préfectoral du 02 avril 2024 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
Vu la saisine de la CDPENAF réalisée le 06 février 2024 par M. Michel CHARPENTIER, maire de la commune de Fontenay-sur-Eure ;

Considérant ce qui suit :

- le projet est en faveur de la préservation des continuités écologiques ;
- le règlement écrit vise à limiter la consommation d'espace naturel ou agricole et à préserver certains milieux (boisements, prairies de fond de vallée) ;


La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 04 avril 2024 émet un **AVIS FAVORABLE** sur le **PLU de Fontenay-sur-Eure** sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

- le tracé relatif au projet d'extension du terrain de golf (35 ha) doit rechercher la compacité et limiter le mitage du tissu agricole et l'enclavement de certaines parcelles ;
- le règlement relatif à l'interdiction de retournement des prairies de fond de vallée doit être précisé : délimiter les fonds de prairies au règlement graphique ; introduire des possibilités d'entretien des prairies par sursemis ou retournement ;
- l'argumentaire relatif à l'impact du PLU sur l'agriculture communale est à compléter, notamment en incluant les diagnostics agricoles réalisés et en actualisant les données citées ;
- extension de la zone d'activité Jean Monnet : l'OAP correspondante doit préciser un phasage temporel et spatial ;

Chartres, le

18 AVR. 2024

Le Président de la CDPENAF,
Le secrétaire général de la préfecture


Yann GÉRARD

Chartres le, **03 AVR. 2024**

Ch Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-sur-Eure, arrêté par délibération du conseil communal du 28 novembre 2023 et reçu en préfecture le 03 janvier 2024.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'enjeux, déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et a permis de dégager sept grandes orientations générales. Si je partage ces enjeux et objectifs, j'ai noté les éléments suivants, dont la consolidation est attendue au regard des politiques publiques :

- L'extension du golf
- L'identification des espaces disponibles sur les zones d'activités

Votre stratégie de développement porte sur un taux de croissance de +1,25 %/an de la population. Vous justifiez cette perspective démographique par la volonté de croître suivant un rythme plus mesuré que précédemment.

Le projet communal s'articule autour d'un besoin de 96 logements jusqu'en 2031. Il est prévu de réaliser ces logements dans le tissu urbain existant et en extension : 21 logements en dents creuses, 15 logements en récupération des logements liés au parcours résidentiel des seniors et 60 logements en extension de l'enveloppe bâtie.

La croissance démographique observée ces dernières années (+4,5 % entre 2014 et 2020) montre un développement conséquent de la commune. Dans les perspectives du futur PLU, la croissance est revue à la baisse ce qui va permettre d'assimiler cet apport démographique.

Le PLU est compatible avec les orientations du PLH qui prévoit 46 logements entre 2021 et 2027 soit 80 logements en 10 ans.

Considérant ces éléments, j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques concernant la forme et le contenu du dossier. Elles sont jointes au présent avis.

Je vous invite enfin à tenir compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie

Monsieur Michel Charpentier
Mairie
66 RUE NOËL BALLAY
28630 FONTENAY-SUR-EURE



le 4 avril 2024 et de celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val-de-Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Bien à Vous

Le Préfet



Hervé JONATHAN

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de Fontenay-sur-Eure

La présente annexe se décompose en deux grandes parties :

A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves.

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document.

Ces éléments sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence des différentes pièces du dossier.

A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves :

I) Extension du golf

Le développement du golf de Fontenay-sur-Eure est le projet d'ampleur qui a justifié la révision générale du PLU de la commune. Actuellement doté de 9 trous, le golf ambitionne de doubler ce nombre de trous.

Le golf de Fontenay-sur-Eure est situé au niveau du lieu dit « Les Vaux » et est entouré de terrains agricoles cultivés.

Dans le but d'étendre cette activité de loisir, des parcelles agricoles (35ha) vont être déclassées en zone naturelle dédiée au golf.

Depuis 2015, dans le cadre de l'enjeu de sobriété foncière, les fichiers fiscaux définissent l'usage du sol des espaces naturel, agricole ou forestier (NAF). Si cet usage est amené à changer, alors on considère ces espaces comme consommateurs d'espace NAF.

La préservation des espaces agricoles est un enjeu national qu'il faut prendre en compte. En effet, la surface agricole utilisée (SAU) qui avait diminué de 7 % entre 2009 et 2021 (1 072 ha en 2009 et 980 ha en 2021), va encore s'amoinrir de 35 ha avec l'extension du golf, même si 27 ha initialement dédiés à l'activité économique seront réclassés en zone agricole. La SAU au final représentera 930 ha.

L'extension du golf diminue ainsi le potentiel de développement d'une activité agricole qui pourrait s'inscrire dans le Projet Alimentaire Territorial de Chartres Métropole. Par ailleurs, la commune a su rester dynamique en maintenant un foncier agricole auprès de jeunes agriculteurs ou repreneurs dans le cadre familial. Réduire ce foncier ne les encourage pas à maintenir leurs activités sur le territoire.

Le document s'attache à démontrer en quoi le changement d'un usage agricole vers un usage de loisir (un golf) constitue un atout environnemental pour la commune. Le dossier souligne que le golf apportera de la biodiversité et un espace paysager plus qualitatif à vocation de loisir dont les habitants pourront jouir. On notera également l'effort de

gestion. Cette partie a été expliquée de manière précise dans le document, ce qui est démontré par le label bronze en biodiversité obtenu par le golf.

Zones d'activités économiques

Fontenay-sur-Eure a deux principales zones d'activités économiques : Jean Monnet et Euroval.

Le document exprime un besoin local pour l'implantation d'activités artisanales. À ce titre, il est proposé une extension de la zone Jean Monnet.

Cependant, cette zone est pourvue d'espaces interstitiels qui ne semblent pas être mobilisés par une entreprise présente sur la zone. Dans le rapport de présentation page 147, il est affirmé que « s'il apparaît des espaces inoccupés au sein de cette zone, ils sont généralement liés à une entreprise déjà en place (zone de stockage, foncier dédié à une extension...). ». L'état parcellaire de la zone d'activité Jean Monnet devra être identifié plus finement. Cela pourrait remettre en cause la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une extension de cette zone, si elle est en capacité d'accueillir les besoins exprimés.

De plus, du point de vue paysager, l'emplacement de la zone 1AUX aura un impact. De fait, depuis la D 921, axe reliant Chartres à Brou en passant par Illiers-Combray, la vue sur la vallée de l'Eure et sa ripisylve se trouverait masquée par la zone d'activité.

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document

1) Rapport de présentation

– L'article L151-4 du code de l'urbanisme impose au rapport de présentation d'avoir un diagnostic sur les possibilités de stationnement de la commune. Le document devra être complété en ce sens.

– À la page 212, il faudrait modifier les données concernant la station :

* il est indiqué que la station d'épuration a une capacité de 4 500 (EH), or la station a une capacité de 9 500 EH

* concernant la performance de la station, l'autosurveillance a été invalidée par l'agence de l'eau pour les points A2 et A3

* le manuel d'autosurveillance est manquant

* la station serait sous dimensionnée et recevrait une charge de polluants supérieure à 4 500 EH

La station recevait 8 555 EH en 2022, elle respecte actuellement la capacité prévue. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera sur le maintien de cette capacité. Il faudra ainsi vérifier, avant chaque projet de construction, si la station d'épuration est toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.

– La partie gestion des eaux pluviales n'est pas évoquée. Il faudra compléter le rapport de présentation dans ce sens afin d'assurer la bonne gestion des eaux pluviales dans le projet communal.

Patrimoine :

Les informations transmises sur les espaces protégés dans les différents documents composant le PLU sont exactes et exhaustives, y compris le tracé du futur périmètre délimité des abords. Ce dernier est évoqué à plusieurs reprises dans le rapport de présentation et le règlement, qui précise à bon escient (p. 42) : « À l'intérieur du plan délimité des abords (PDA), des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France. » La future servitude apparaît donc clairement dans le document.

II) Zonage

Défrichement et forêt

Le règlement des éléments du paysage à conserver prévu par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a pour même effet que celui de l'Espace Boisé Classé (EBC), pour les coupes et défrichement. Par ailleurs, un rappel de la réglementation relative au défrichement serait opportun.

Les boisements de moins de 0,5 ha sont essentiellement des bosquets susceptibles d'être supprimés. Pour améliorer la protection de ces boisements, il est recommandé de les classer en EBC ou d'ajouter un paragraphe dans le règlement interdisant tout défrichement dans les massifs de moins de 0,5 ha.



Il faudra préciser ce que représente l'emplacement réservé « Espace naturel à vocation collective » (cf photo ci-dessus) afin de justifier qu'il n'est pas consommateur d'espace.



La partie vide de la parcelle 0067 est à considérer comme une dent creuse potentiellement mobilisable. Elle devra être classée en zone naturelle de jardin afin d'empêcher son urbanisation.



La zone Nj devrait être prolongée à la parcelle 0098 au vu de son statut de fond de jardin.



Les parcelles 0031, 0030, 0025 et 0043 sont des espaces non artificialisés qu'il faut conserver au vu de leur localisation, car elles se situent en dehors du tissu bâti et dans un hameau. Elles devront être classées en zone naturelle de jardin.

III) Règlement

– Le règlement prescrit pour la zone A : « Pour les annexes et les extensions nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 m² » et « 30 m² » pour les zones N et Ng. Il est recommandé d'ajouter un pourcentage maximum d'emprise au sol à la parcelle, ainsi qu'une distance maximale à la construction principale, afin de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.

Directive paysagère

Le règlement de la directive paysagère qui protège les vues sur la cathédrale de Chartres s'impose aux nouvelles constructions sur la commune.

Sur certaines parties de la commune, la vue majeure « SW10FSF01 » impose des hauteurs maximales particulièrement restrictives (2 mètres). Il faudra retranscrire ces hauteurs au sein du règlement.

IV) Orientations d'aménagement Programmées (OAP)

– L'article L.151-6-1 du code l'urbanisme impose aux OAP de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Les OAP de la rue de Chaunay et de l'extension de la ZA Jean Monnet ne possèdent pas de prescription en ce sens. Elles devront être complétées.

OAP trame verte et bleue :

Cette OAP manque de précision, notamment au niveau des boisements du centre-ville et de la prairie rue Ballay, qui gagneraient à être intégrés dans les trames verte et bleue.

OAP Zone 1AU rue Noël Ballay :

L'OAP devrait s'harmoniser davantage avec les caractéristiques des lieux. Les dispositions de l'OAP peuvent tirer partie du boisement existant pour améliorer la qualité du futur quartier. Ce serait l'occasion de créer un espace commun au niveau de ce boisement qualitatif ce qui permet de valoriser le patrimoine végétal existant.

L'OAP devrait retranscrire les 3 phases d'urbanisation attendues dans un schéma. Il semble opportun que la phase 1 se fasse à la couture des habitations existantes et du boisement pensé comme un espace commun partagé.

OAP Zone UA – Rue Noël Ballay :

La présence d'un hectare de prairie au sein du bourg est assez exceptionnelle pour l'interroger avant de la faire disparaître.

Dans le cas où l'implantation de la vingtaine de logements présente une nécessité pour la commune, la grange pourrait être un élément à conserver afin de créer un équipement collectif.

Sur le schéma d'orientation la création de haies périphériques est imposée alors qu'il existe déjà une trame de haies existante. La végétalisation du lieu peut dans ce cas accompagner les chemins et les voiries pour une qualité paysagère sur l'ensemble du lotissement.

L'OAP gagnerait à préciser le recul que les nouvelles constructions devront respecter vis-à-vis des bâtiments agricoles alentours.

OAP Zone UX – Jean Monnet équipement public :

La localisation d'une salle des fêtes est à questionner :

- l'accès par la zone d'activité n'est pas valorisant
- la salle est dans une zone sans connexion au bourg
- le terrain choisi est isolé

V) Projet d'aménagement de développement durable (PADD)

À la page 11, il est recommandé de reformuler le point 5.7 comme suit : « Le chœur de l'église Saint-Séverin de Fontenay-sur-Eure est inscrit¹ au titre des Monuments historiques ». À noter, qu'aujourd'hui « l'inventaire supplémentaire des monuments historiques » (ISMH) a été remplacé par l'inscription au titre des monuments historiques.

Le développement de la commune va se dérouler au sein de l'enveloppe bâtie ainsi qu'en extension du tissu bâti. Ces secteurs consommateurs d'espaces comprennent les zones à urbaniser dédié à l'habitat (6 ha) et aux activités économiques (10ha). Ainsi le projet communal consommera 16 ha sur les 10 années à venir. D'après le portail de l'artificialisation la commune a consommé 20 ha entre (2011-2021). Le PLU démontre une modération de la consommation d'espace antérieure.

Cependant, comme il l'a été souligné auparavant, l'extension du Golf (35ha) est une activité qui induit la suppression de l'activité agricole. Cet enjeu ne pourra pas être passé sous silence sur la consommation d'espace NAF. Ainsi, il est recommandé de l'afficher au sein du PADD, comme le demande l'article L151-5 du Code de l'urbanisme : présenter un objectif de modération de la consommation de l'espace et d'étalement urbain. À ce titre, il devra afficher les chiffres relatifs à la consommation antérieure, en les comparant à ceux prévus par le présent document (en distinguant la consommation pour l'habitat et l'activité, et celle du golf).



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 27 février 2024

Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir

A l'attention de Justine Kirch

15, place de la République CS70527
28008 – CHARTRES Cedex

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sur-Eure (28)

REF. : Numéro

P.J. : 0

Vous nous avez transmis pour avis le PLU de la commune de Fontenay-sur-Eure par courrier du 16 janvier 2024.

Servitudes patrimoniales :

- *L'église Saint-Séverin, dont le chœur est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 10 décembre 1987*
- *Le site de la Haute vallée de l'Eure, inscrit par arrêté du 12 août 1983*

Les informations transmises sur les espaces protégés dans les différents documents composant le PLU sont exactes et exhaustives, y compris le tracé du futur périmètre délimité des abords. Ce dernier est évoqué à plusieurs reprises dans le rapport de présentation et le règlement, qui précise à bon escient (p. 42) : « À l'intérieur du plan délimité des abords (PDA), des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France. » La future servitude apparaît donc clairement dans le document.

Par ailleurs, le projet de plan local d'urbanisme appelle les observations suivantes de notre part :

➤ **Rapport de présentation**

L'ensemble des documents atteste que la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de Fontenay-sur-Eure est une priorité pour la commune. L'évocation des éléments patrimoniaux, y compris vernaculaires, dans le *Rapport de présentation* (p. 31 à 36), la prise en compte de la directive paysagère (p. 115 du même document), et

l'identification des éléments bâtis au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme – bien qu'on eût pu attendre une liste plus conséquente en matière de maisons de bourg traditionnelles – témoignent de cette volonté, ainsi que l'adoption d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Séverin.

Nous relevons particulièrement la volonté suivante concernant le repérage du potentiel foncier (p. 141) : « D'autres espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie du village auraient pu être considérés comme des secteurs sujets à optimisation foncière, néanmoins la préservation du cadre de vie, et notamment la dimension rurale de Fontenay-sur-Eure demeure un objectif recherché par la municipalité. Par ailleurs, si la trentaine de logements sur l'emprise foncière fait état d'une densité modérée (14 logements à l'hectare), il convient de prendre en considération la géométrie et la superficie de certains terrains qui ne laissent pas la possibilité d'imaginer plus d'une construction. »

Ces précautions, pertinentes et essentielles d'un point de vue urbanistique, ont conduit à un repérage raisonnable. En outre, les réserves que nous pourrions émettre sur la zone 1AU, étant donné l'enjeu du paysage dans laquelle elle s'inscrit – en entrée de bourg sur un coteau – sont levées à la lecture, d'une part, des Orientations d'aménagement et de programmation les concernant, et d'autre part des prescriptions d'intégration paysagère présentes au règlement. Par ailleurs, la zone 1AU étant dans l'emprise du périmètre délimité des abords, l'UDAP se portera garant de la qualité architecturale des futures constructions.

En revanche, malgré l'attention portée à l'intégration paysagère des installations envisagées sur la future zone 1AUX, l'emplacement de cette dernière n'est pas judicieux, au regard de la sensibilité paysagère. De fait, depuis la D 921 – axe fréquenté du département reliant Chartres à Brou en passant par Illiers-Combray – la vue sur la vallée de l'Eure et sa ripisylve (fig.1) se trouverait masquée par la zone d'activité.



Figure 1 - vue sur la vallée de l'Eure depuis la D 921

➤ **Projet d'aménagement et de développement durables**

Avec les axes 4 et 5 du PADD, la commune ne néglige ni son patrimoine naturel, ni son patrimoine bâti. Ce dernier aurait toutefois mérité un axe entier, et pas seulement trois sous-parties.

Note : concernant le point 5.7 (p. 11), il serait plus exact de formuler la première phrase comme suit : « Le chœur de l'église Saint-Séverin de Fontenay-sur-Eure est inscrit¹ au titre des Monuments historiques ».

¹ On ne parle plus aujourd'hui d'inscription à « l'inventaire supplémentaire des monuments historiques » (ISMH), mais d'inscription au titre des monuments historiques.

➤ **Orientations d'aménagement et de programmation**

Les OAP sont de nature à protéger au mieux le bâti existant, à faire respecter les logiques urbaines en terme de densité notamment, et à garantir la qualité des futurs projets. On regrettera simplement la présence de voies automobiles en impasse dans les OAP 1 et 3.

➤ **Le règlement écrit**

Le caractère didactique et l'exhaustivité des informations qu'il contient (mention de l'architecte des bâtiments de France, par exemple) constituent les points forts de ce règlement. Les prescriptions relatives au patrimoine identifié constituent plus des préconisations générales que des règles précises, mais qui sont suffisantes considérant que la majorité de ces éléments se trouvent en périmètre protégé, et sont, à ce titre, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Ce constat est valable pour la quasi-totalité de la zone Ua du bourg.

Note : concernant les menuiseries, il est indiqué (p. 55, 64, etc.) : « **Les menuiseries doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur...** » ; on comprend que le PVC est interdit, dans la mesure où ce matériau ne peut être peint. Est-ce la volonté de la municipalité ? En zone UA, une telle prescription est admissible, et même souhaitable. En revanche, elle est un peu sévère pour la zone UB.

➤ Les panneaux photovoltaïques

On aurait attendu une réglementation plus stricte concernant les capteurs solaires. Il convient d'insister sur le fait que la prolifération des panneaux photovoltaïques en toiture fait courir un risque majeur à la qualité esthétique et patrimoniale des communes. Nous ne saurions donc trop vous conseiller d'exiger que les panneaux photovoltaïques soient prioritairement invisibles depuis le domaine public, ou, à défaut, qu'ils soient encastrés dans la couverture (et non pas « en saillie », comme indiqué p. 56 et 64 du règlement), que leur implantation se limite à une bande homogène en partie basse de la toiture, au plus près de l'égout, et que leurs menuiseries soient de teinte foncée.

A toutes fins utiles, il est possible d'interdire l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. C'est pourquoi nous vous encourageons à repérer un maximum de bâtiments afin d'y appliquer à l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Ces indications sont également valables pour l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), au sujet de laquelle le règlement est malheureusement muet.

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine



Françoise Weets

Copie : mairie de Fontenay-sur-Eure

ARRIVÉE

09 AVR. 2024



Copie 12/04/24

Mairie de Fontenay-sur-Eure
Monsieur Michel CHARPENTIER
66 rue Noël Ballay
28630 FONTENAY-SUR-EURE

LE PRESIDENT

N/REF. : ET/PS/AL

Objet : Avis sur le PLU de
Fontenay-sur-Eure

Chartres, le 29 mars 2024

Dossier suivi par Azilys LEFAY

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, le projet arrêté de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) et vous en remercie.

Après une étude attentive de l'ensemble des documents fournis, nous vous suggérons de modifier quelques points que vous trouverez détaillés dans le document ci-joint.

Au vu de l'ensemble des remarques formulées, en particulier concernant la consommation d'espaces agricoles engendrée par l'extension du golf, la Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir ne peut donner un avis favorable à votre projet de PLU.

Nous vous rappelons que nous souhaiterions recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



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

Éric THIROUIN

Remarques sur le projet de PLU de Fontenay-sur-Eure

- Le diagnostic agricole sur lequel s'appuie le projet de PLU date de 2010. Nous regrettons qu'il n'y ait pas de données plus récentes, ni d'informations sur le devenir des exploitations.
- Vous prévoyez une extension du golf sur une superficie de 35,4 hectares. Ce projet portera sur des parcelles qui sont actuellement classées en zone A, et exploitées. Cela représente une trop grande consommation d'espace au détriment de l'agriculture. La configuration de l'extension risque par ailleurs de compliquer l'accès à d'autres parcelles exploitées.
- Nous notons une contradiction entre la volonté du PADD de préserver les espaces agricoles et les projets d'extension annoncés qui impactent tous des surfaces agricoles, dont 35,4 ha seulement pour le golf.
- L'OAP de la rue Noël Ballay (UA) prévoit la construction de logements à côté d'une exploitation. Cela accroît le risque de conflit de voisinage lié à l'activité agricole. De plus, l'impact de ce projet sur l'exploitation n'est pas connu. Le maintien du terrain en l'état nous semble plus opportun.
- Dans le descriptif de l'OAP de la rue Noël Ballay (1AU), le projet de PLU évoque la possibilité d'utiliser la zone N contiguë dans la limite de ce que le règlement autorise. Nous demandons que l'OAP se cantonne à la zone 1AU uniquement.
- Concernant l'OAP de la rue de Chaunay, une correction doit être apportée. En effet, le projet parle successivement de 15-20 logements, puis de 14-17 logements.
- Un zonage A* a été créé afin de rendre inconstructible les abords du hameau de Chaunay. Toutefois, une autre zone A* est présente à côté du golf. Nous souhaitons que ce classement soit justifié, ou à défaut que la parcelle concernée repasse en zone A.
- Certaines surfaces sont à comptabiliser dans la consommation d'espace (pistes cyclables, zone UXbr...), elles n'y figurent pas jusqu'à présent.
- Dans le règlement, les « constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public » sont autorisées en zone A, sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Il serait nécessaire de préciser si de telles installations sont permises ou non en zone N, car le doute est permis avec la formulation actuelle.



CHARTRES MÉTROPOLE

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

Le Président

A

Monsieur Michel CHARPENTIER
Mairie de Fontenay-sur-Eure
66, rue Noël Ballay
28630 FONTENAY-SUR-EURE

Chartres, le **19 MARS 2024**

Objet : Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du PLU de Fontenay-sur-Eure.
N/REF. : JV 2024/ *48*

Monsieur le Maire,

En tant que personne publique associée, Chartres métropole a été destinataire du projet de PLU révisé de votre commune. Le dossier a été présenté et soumis pour avis à la commission de compatibilité SCOT de Chartres métropole dûment réunie le 12 mars 2024.

Durant la dernière décennie, la commune de Fontenay-sur-Eure a connu une forte croissance démographique portée par des opérations d'habitat individuel. Cette programmation a permis l'accueil de nombreuses familles comme en témoigne aujourd'hui un taux de personnes par ménage largement supérieur à la moyenne de Chartres métropole.

A travers sa révision de PLU, la municipalité souhaite maintenir cette dynamique positive tout en modérant ses objectifs. Ainsi, les perspectives démographiques prévoient un apport théorique de 145 habitants supplémentaires à l'horizon 2034. Ce développement s'accompagne par une recherche d'un meilleur parcours résidentiel comme en témoigne le programme de construction à destination des seniors rue de Chaunay.

Le principal secteur d'urbanisation à long terme situé rue Noël Ballay assurera la jonction entre le bourg et les bâtiments du golf. Ce vaste ensemble doit permettre le renouvellement de la population ces prochaines années tout en proposant une diversité résidentielle dans le respect des recommandations du SCOT de Chartres métropole. Si l'OAP dédiée indique à juste titre un phasage dans le temps de l'opération, la notice de présentation aurait également mérité des éléments de localisation de cette programmation.

Concernant l'extension de la ZAE Jean Monet, Chartres métropole partage les aménagements à vocation économique dont la réalisation doit garantir la pérennité de l'entreprise Sensas et offrir des parcelles aux activités artisanales souhaitant rester à proximité.

Enfin, la commission de compatibilité rejoint la position de la commune de ne pas intégrer l'extension du golf dans ses objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En effet, la méthodologie nationale détaillée dans le rapport d'étude d'août 2023 par le CEREMA indique que « *le calcul de la consommation d'espaces ne prend pas en compte les golfs, les terrains militaires, les carrières, ou les changements dus aux remembrements* ». De plus, la fonction même d'un golf ne saurait être considérée comme une altération durable du sol ou une imperméabilisation totale ou partielle.

Toutefois, la commission invite la commune à préconiser des aménagements paysagers et des plantations en pourtour du projet afin d'offrir des espaces de transition entre le golf et les secteurs agricoles.

Le dossier de PLU est bien détaillé et les objectifs de la municipalité sont compatibles avec les orientations et les recommandations du SCOT de Chartres métropole. En conséquence, la commission de compatibilité émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de Fontenay-sur-Eure.

Vous trouverez également en annexe des remarques des services de Chartres métropole sur des précisions ou des ajustements rédactionnels à apporter dans le PLU avant son approbation en conseil municipal

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir joindre le présent avis et son annexe au dossier qui sera soumis à enquête publique. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément qui pourrait vous être utile dans la suite de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation du Président,
Le Vice-président à l'Aménagement du territoire


Rémi MARTIAL



Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du PLU de Fontenay-sur-Eure.

Annexe

- Observations de la Direction du Patrimoine Naturel :

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale contiennent des données obsolètes qu'il convient d'actualiser. Les modifications à apporter n'ont aucune incidence sur le projet de PLU révisé.

Chartres métropole invite donc la commune de Fontenay-sur-Eure à se rapprocher de la Direction du Patrimoine Naturel de Chartres métropole pour actualiser les données.

- Observation de la Direction du Cycle de l'Eau :

Par délibération en date du 23 novembre 2023, le conseil communautaire de Chartres métropole a approuvé un nouveau règlement de gestion des eaux pluviales qui s'impose désormais à toute nouvelle construction qu'elle qu'en soit sa destination.

Chartres métropole souhaite que ces nouvelles dispositions soient intégrées dans le règlement approuvé pour l'ensemble des zones du PLU.

- Observations du Service Autorisation du droit du sol (ADS) de Chartres métropole :

Le règlement indique dans les dispositions générales au sujet des zones inondables que « *tout projet devra se référer à la doctrine inondation de 2017 rédigée par les services de l'Etat* ».

Chartres métropole alerte la commune de Fontenay-sur-Eure sur la mention de ce document interne à la DDT et qui n'a pas de caractère opposable. Il ne peut être repris dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme ni justifier un motif de refus.

Le service ADS a également noté plusieurs formulations qui nécessitent des compléments afin de faciliter les instructions des demandes d'urbanisme. Par conséquent, Chartres métropole invite la commune à se rapprocher de son service pour apporter les corrections nécessaires.

REMARQUES PLU – FONTENAY-SUR-EURE

Document : 2. Rapport de présentation.pdf

P30 :

Erreur. « la » et non « ma »

P86 :

« La commune de Fontenay-sur-Eure est parcourue par un linéaire de 9,03 km de cours d'eau. »

Les termes "réseau d'eaux superficielles" ou "eaux de surface" serait peut-être plus adapté car les vallées citées dans cette liste ne sont pas classées "cours d'eau" au sens police de l'eau

« Source : <http://id.eaufrance.fr/Commune/28158> »

Ce lien est inexistant. Nous pensons que vous devez faire référence à celui-ci :

https://id.eaufrance.fr/Commune_2021/28158

P87 :

« La vallée du Bois des Vaux est un cours d'eau naturel non navigable de 12.72 km. Il prend sa source dans la commune de Orrouer et se jette dans L'Eure au niveau de la commune de Fontenay-sur-Eure. Il ne traverse le territoire que sur 0,008 km. »

Ce n'est pas "cours d'eau" au sens police de l'Eau.

Même si c'est indiqué comme cela sur SANDRE, cela date de la base de données Carthage de 2017. Il faudrait préciser que ce n'est pas un cours d'eau réglementaire (en date de juin 2021)

L'information "cours d'eau" est en revanche bonne pour les autres entités (Berthelot, Eure et Séverine) de la page.

Dans les fiches rivière : L'Eure pourrait également être citée. Code : HR242

https://www.sandre.eaufrance.fr/geo/MasseDEauRiviere_VEDL2019/HR242

P88 :

« Deux stations de jaugeage de débits sont situées sur l'Eure en Eure-et-Loir. L'une est située à Saint-Lupercé, en amont de Thivars et l'autre est située à Charpont en aval de Saint-Georges sur-Eure. »

À remplacer par

"Les deux stations de mesure de débits situées sur l'Eure qui sont les plus proches de la commune de Fontenay-sur-Eure sont situées à Saint-Lupercé, en amont, et à Lèves, en aval."

Charpont est très loin en aval (juste avant Dreux). Je ne pense pas que ce soit pertinent de la mentionner

P89 :

« La commune appartient à l'unité hydrographique Eure amont et à la masse d'eau souterraine »

Il doit manquer une information à la fin de cette phrase. (Info présente p.92)

Masse d'eau souterraine HG211, HG308 et HG218 source :

<https://sigescen.brgm.fr/?page=ficheMaCommune&codeCommune=28158>

P92 :

« Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021. »

Erreur. C'est le "SDAGE 2022-2027 approuvé le 23 mars 2022 et publié le 6 avril au JO" qui est en vigueur (voir page 21 de ce document)

P127 :

« L'Eure traverse le sud du territoire. Dans ce secteur amont du bassin de l'Eure, la rivière ne reçoit pas d'affluent excepté la rivière des Monts, affluent en rive droite de faible importance »

La rivière des Monts est un autre nom de la Séverine. Peut-être ne pas faire référence à ce nom-là mais à celui-ci décrit plus haut (Séverine donc) pour éviter les confusions.

P196 :

« Le Schéma de Cohérence de Chartres Métropole »

Schéma de Cohérence TERRITORIALE

Document : 4.1 Règlement.pdf

P37 :

« Il est rappelé que le principe ERC (Éviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement qui préconise que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées. »

Erreur. C'est L 110-1 du CE

DISPOSITIONS GENERALES :

- **Zone inondable :**

« **Zone inondable :**

Il existe une zone inondable sur le territoire communal reportée sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité du présent PLU. À ce titre, tout projet devra se référer à la doctrine inondation de 2017 rédigé par les services de l'état et joint à la pièce 6.1. Liste et fiches des servitudes d'utilité publique. »

=====> il ne faut pas mentionner cette doctrine de la DDT qui est un document interne et donc non opposable, sur lequel on ne peut pas baser nos refus ou faire des prescriptions dans les arrêtés de décision.

REGLEMENT

- **A. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions nouvelles relevant des sous destinations : **Logement, Hébergement, Artisanat et commerce de détail et Activités de services** où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres **sans être supérieur à 25 mètres.**

=====> mais les annexes aux constructions principales en fond de jardin ne passent plus dans les lotissements surtout ou beaucoup DP pour des abris de jardin et des piscines!
Donc peut-être précisé que cette règle ne vaut que pour les constructions principales ?

- **ANNEXES**

Directive paysagère

Que pour les façades et toitures en UX 1Aux et A !

=====> RIEN pour les habitations et les zones U !



VOS RÉF. Commune de Fontenay-sur-Eure -
Révision du PLU - PA

NOS RÉF. TER-ART-2024-28158-CAS-
193376-X7Q2G7

INTERLOCUTEUR : Romain COLLET

TÉLÉPHONE : 06.99.02.24.06

E-MAIL : rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

DDT Eure-et-Loir
17, Place de la République
BP 40517
28008 Chartres Cedex

A l'attention de Madame Kirch
[justine.kirch@equipement-
agriculture.gouv.fr](mailto:justine.kirch@equipement-agriculture.gouv.fr)
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

OBJET : ART - PLU - **FONTENAY-SUR-
EURE**

La Chapelle sur Erdre,
le 13/02/2024

Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Fontenay-sur-Eure** arrêté par délibération en date du 28/11/2023 et transmis pour avis le 16/01/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 90 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MALAGUAY

Ligne aérienne 90kV N0 1 BONNEVAL-CHAUNAY

Ligne aérienne 90kV N0 1 BROU-CHAUNAY

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-COURVILLE



Ligne aérienne 90kV N0 2 CHAUNAY-COURVILLE
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINTENON
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINVILLIERS

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier 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 œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

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

Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme.



2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent la zone **A** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 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, nos 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.

2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

Nous notons la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**
- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**
- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
P/o

David PIVOT

Copie : Mairie de Fontenay-sur-Eure mairie@fontenay-sur-eure.fr