PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement et Habitat
Affaire suivie par : Jean Martino
Tél. : 02.37.20.40.51

Chartres, le 12 AOUT 2024

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération modificative du conseil municipal du 24 mai 2024 et reçu dans mes services le 7 juin 2024.

Votre Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur 4 axes, déclinés en 16 objectifs principaux. Si je partage les grands enjeux et objectifs qui y sont inscrits, certains d'entre eux me paraissent insuffisamment traduits dans les orientations opérationnelles et réglementaires, ce qui constitue un frein regrettable à leur mise en œuvre.

Je tiens à saluer l'évolution remarquable de la politique urbanistique de la commune, qui se dote d'un PLU bien plus vertueux que le précédent en matière de consommation d'espace prévue. Cependant, je souligne que les 5,6 ha prévus dans le futur PLU correspondent à 5 fois la surface à urbaniser de la période de référence de 2011-2021 (1,12 ha), ce qui contrevient au principe de sobriété foncière. J'ai bien noté que l'activité économique y tient une place prépondérante (4,7 ha sur les 5,6 ha), mais celle-ci n'en doit pas moins être comptabilisée dans votre consommation. J'attire donc votre attention sur l'importance de justifier solidement votre besoin en surfaces d'activités.

De façon plus ponctuelle mais néanmoins problématique, je constate qu'un secteur de près de 3 000 m² (Bellevue Nord) est prévu en urbanisation à vocation d'habitat en extension pour une seule maison sur un secteur boisé appartenant à la trame verte ; des justifications doivent être apportées quant à l'intérêt général de cette zone. De même, l'urbanisation à vocation d'habitat du secteur Malzaux (OAP n°4, 3 600 m²) ne me semble pas opportune au vu des contraintes.

Plus généralement, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat devraient présenter davantage de précision sur les typologies de logements attendues, notamment sur la part de logements sociaux, eu égard à la localisation de la commune dans le pôle urbain de l'agglomération.

Mme Françoise BORGET
Maire de Sainte-Gemme-Moronval
2 route du Vallon
28500 SAINTE-GEMME-MORONVAL

C'est pourquoi, après analyse et en l'état du dossier, j'émets sur celui-ci un **avis favorable sous réserves** de justifier les emprises dédiées à l'activité, de supprimer la zone Bellevue Nord, de revoir l'OAP n°4 et d'intégrer une part de logement social dans les OAP.

En annexe, vous trouverez plusieurs remarques concernant la forme et le contenu du dossier que je vous prie de bien vouloir prendre en compte.

Je vous invite par ailleurs à suivre les avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAE) Centre-Val-de-Loire, ainsi que des autres personnes publiques associées.

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, Madame le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet et par délégation

La Secrétaire Générale,

Agnès BONJEAN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Sainte-Gemme-Moronval

La présente annexe se décompose en deux grandes parties :

A/ Développement des points relatifs aux réserves à l'avis favorable
B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du dossier

A/ Développement des points relatifs aux réserves à l'avis favorable

I/ Une consommation d'espace qui ne diminue pas par rapport à la période antérieure et qui doit davantage être justifiée :

Dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique et du renforcement de la résilience face à ses effets, la loi du 21 août 2021, dite loi « Climat et Résilience », a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Elle a fixé un objectif national intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031.

Le fait que le PLU en projet soit plus vertueux que le PLU actuel en termes de consommation d'espace est un élément positif. Cependant, toute la partie du rapport de présentation qui porte sur la comparaison avec le PLU antérieur, n'est pas une justification d'une diminution de la consommation. En effet, la comparaison doit se faire entre ce qui a été effectivement consommé et ce que le projet de PLU va permettre, et non entre la consommation planifiée par l'ancien document et celle planifiée par le nouveau.

Ainsi, si le projet de PLU démontre bien une réduction de la consommation d'ENAF par rapport à ce que le PLU en cours autorise, celle-ci, avec 5,6 ha, est toujours 5 fois supérieure à la consommation constatée sur la période de référence de 2011-2021 (1,12 ha). Tous les secteurs n'ont d'ailleurs pas été comptabilisés : les parcelles situées entre le secteur des Mares et le hameau de Moronval constituent de la consommation d'ENAF pour un total d'environ 1 ha, quand bien même le PLU les classe en Ux.

La consommation d'espace envisagée est majoritairement due aux extensions à vocation économique, qu'il conviendrait de justifier, notamment par des courriers d'intention des entreprises, qui quantifient plus finement leurs besoins.
Pour ce qui concerne le secteur des Mares, couvert par l'OAP n°1, l'extension (8 000 m²) est plus vaste que l'emprise de l'entreprise actuelle. Si la localisation (à l'est) est expliquée au regard de la parcelle libre au sud (qui a été déclarée en colza en 2024 et ne peut donc être affichée comme une friche), il n'y a pas de précisions sur la superficie pourtant importante.

Ajoutée à l'extension du secteur des Forts, ce sont 3,9 ha prévus à échéance de 5 à 10 ans. À l'aune du SRADDET qui sera révisé avant le 22 novembre 2024 et limitera la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), il convient de s'interroger finement sur les véritables besoins, y compris ceux des entreprises.

II/ Le maintien du secteur Bellevue nord en zone naturelle :

Alors que le PADD indique pages 10 et 11 vouloir « *protéger les continuités écologiques terrestres* », « *préserver les corridors écologiques* » et « *contenir l'enveloppe urbaine existante en évitant le mitage et l'étalement urbain* », l'urbanisation du secteur Bellevue Nord (2915 m^2) pour une seule maison pose question. Cela se ferait en extension, sur « *une parcelle entièrement boisée, élément relais de la sous-trame boisée locale et à l'échelle de l'agglomération du Pays de Dreux* » (page 134 de l'évaluation environnementale). L'argument de rapprochement domicile-travail mis en avant dans le rapport de justification relève plus d'un intérêt particulier que de l'intérêt général de la commune. Le site n'est par ailleurs distant que de 500 m du centre de la commune.
Cette parcelle doit donc rester en zone naturelle et ne pas être urbanisée.

III/ L'urbanisation à éviter du secteur Malzaux :

Ce secteur n'est pas directement accessible, en forte pente et soumis à un risque de ruissellement ainsi qu'à un risque de retrait/gonflement des argiles moyen. L'aménagement de ce site sera complexe et soumettra potentiellement à un risque les biens et les personnes. D'autres secteurs de la commune présentant moins de contraintes, devraient être investigués en remplacement de ce secteur.

IV/ Des précisions attendues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) habitat :

Les OAP sur des secteurs d'habitat devraient contenir des objectifs chiffrés sur la diversification typologique de l'offre de nouveaux logements afin de répondre de manière qualitative aux besoins démographiques. Outre que cela serait cohérent avec l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD : « *assurer une diversification des formes d'habitat* », il s'agit d'une prescription (n°1) du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération drouaise qui demande de « *proposer des formes urbaines diversifiées, garante d'une attractivité résidentielle* ». L'argumentation qui apparaît page 21 du tome 3 du rapport de présentation indiquant que des petits terrains donneront des logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées n'est pas suffisante, notamment du fait que les OAP autorisent les R+1+combles.

Par ailleurs, la commune de Sainte-Gemme-Moronval appartenant au pôle urbain de l'agglomération qui subit une forte pression de la demande, une part de logements sociaux pourrait être imposée dans les OAP (par exemple : 5 %).

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document

Cette section indique d'autres corrections de fond et de forme à réaliser dans le dossier.

I/ Rapport de présentation (diagnostic et justifications) :

Le rapport de justification doit faire apparaître le détail de l'étude de densification et non se limiter aux chiffres de conclusion.

II/ Évaluation environnementale :

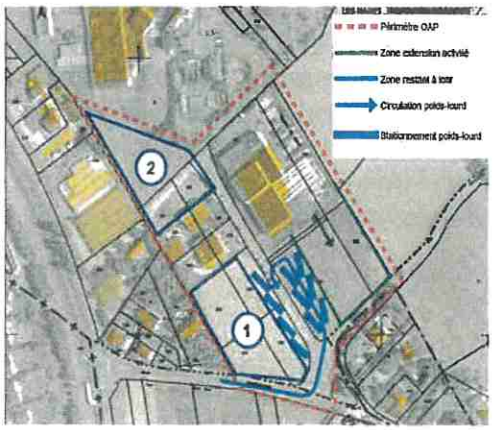
Les pages 89 à 99 sont prévues en format paysage mais ont été imprimées en format portrait, perdant une partie des informations. Cette erreur doit être rectifiée.

III/ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

.OAP n°1, le secteur des Mares :

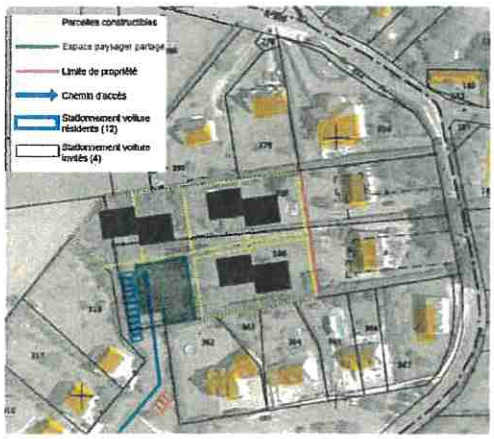
L'OAP est succincte puisqu'elle ne propose qu'une surface d'extension, clôturée de haies, avec la contrainte de conserver le circuit naturel des eaux pluviales.
Au sud de l'entreprise qui souhaite s'étendre, il y a deux grandes parcelles, classées en UX et non occupées. Un projet communal prévoirait l'utilisation de l'une d'elles, pour accueillir le stationnement de poids-lourds. Il est important d'intégrer cette donnée à l'OAP, de quantifier les besoins de stationnement et de redessiner une OAP qui réponde à l'ensemble des besoins exprimés.

Le terrain sud permettrait par ailleurs de traiter à la fois la problématique de stationnement poids lourds et le besoin en extension de l'entreprise, sans qu'il soit besoin d'ouvrir un nouveau front d'urbanisation à l'est de l'entreprise (cf. exemple ci-contre).



.OAP n°2, le secteur de Moronval :

Le fait de mutualiser les stationnements en entrée de parcelle est intéressant, mais l'OAP laisse la possibilité d'utiliser toute la surface pour du parking (certes perméable). Une précision dans l'OAP sur l'organisation des parkings devrait permettre de dégager un espace supplémentaire qui pourrait être dédié à un espace vert commun. Par exemple, il pourrait être judicieux d'utiliser la voirie existante et d'organiser les places de stationnement en épi le long de la voie d'accès, à l'est en amont du secteur et à l'ouest une fois à l'intérieur de la parcelle (cf. exemple ci-contre).



.OAP n°4, le secteur Malzaux

Ce secteur est physiquement grévé de lourdes contraintes à l'urbanisation. Si la commune maintient son choix de l'urbaniser, l'OAP devrait être revue pour mieux gérer la pente et le risque de ruissellement ; des schémas de principe sur les manières de freiner et d'accueillir

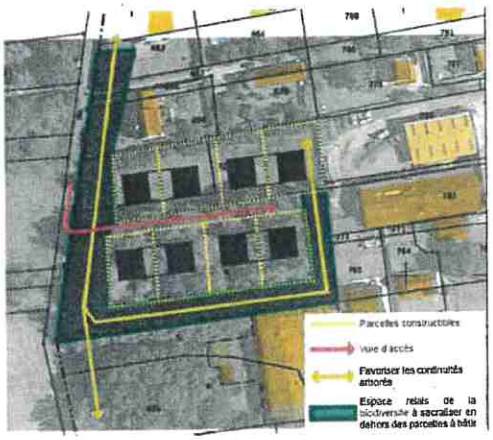
l'eau sur la parcelle devront être joints au descriptif de l'OAP. Par ailleurs, il serait plus judicieux d'installer le bâti et des ouvrages hydrauliques perpendiculairement à la pente, avec les vides sanitaires et les drainages adaptés.

Le nombre prévu d'éléments bâtis est sans doute à revoir également pour éviter la construction sur chacune des extrémités de la parcelle : à l'ouest de la parcelle, pour une raison de pente trop importante et à l'est de la parcelle, pour libérer un espace en lien avec les autres fonds de jardin.

.OAP n°5, le secteur du chemin de Bellevue

La partie nord de l'OAP prévoit l'urbanisation d'une unique maison à enserrer dans la trame verte. Cette partie doit être reclassée en zone naturelle pour éviter le mitage, comme souligné précédemment.

La partie sud de l'OAP semble reléguer la trame verte à une frange congrue, alors que la bande boisée sud et est est identifiée comme étant un « *élément relais de la trame verte à préserver* ». Cette bande pourrait se prolonger à travers les parcelles 442 et 727 sur le bord ouest du terrain, à l'image du schéma ci-contre qui conserve le même nombre de logements.



IV/ Plan de zonage :

*La trame des zones N et Ni est difficile à différencier sur le plan de zonage. Des couleurs plus distinctes devraient être utilisées pour éviter tout problème de compréhension et d'instruction.

*La légende du plan de la commune entière présente un item orange rayé qui ne correspond à aucun texte.

*Les deux STECAL identifiés par le PLU sont, avec 3,8 ha et 2,4 ha, de tailles trop importantes pour répondre aux caractéristiques de taille et de capacité limitées propres à de tels secteurs. Ces STECAL doivent être limités à l'emprise où des constructions sont envisagées sur ces secteurs.

*Lla parcelle ZA410 classée en UX doit être reclassée en zone naturelle, sauf si une justification appropriée été ajoutée quant à un projet dans cette zone.

*Les deux secteurs dédiés à la production photovoltaïque au sol sont concernés par des réglementations spécifiques :

- concernant la possibilité de réaliser un projet photovoltaïque :

  Le zonage Npv ne garantit pas la possibilité de pouvoir réaliser un parc photovoltaïque. D'autres critères, notamment ceux précisés dans le décret n° 2024-318 du 08/04/24, seront également à prendre en compte et seront analysés lors du dépôt d'un projet.

- concernant la consommation d'espace :

Le PLU arrêté ne comptabilise pas les deux secteurs dédiés à la production photovoltaïque dans la consommation d'espace. En cas de réalisation d'un projet, les modalités décrites dans le décret N° 2023-1408 et l'arrêté du 29/12/23 seront examinées, afin de définir si le projet entraîne ou non une consommation d'espace. Il appartient donc à la commune d'être vigilante dans le choix des projets afin de pouvoir respecter les objectifs visant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

V/ Règlement écrit :

*L'incipit du règlement de la zone N, page 70 stipule en définition de la zone naturelle : « *La zone **agricole** (N) correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages* ».

*L'article 1A2 du règlement de la zone agricole indique que « *les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares* ». La commune ne présentant pas d'espace boisé de cette ampleur, la règle n'a pas lieu d'être.

*En zone Ux et 1AUx, le règlement écrit autorise « *Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée* ». Un constat est fréquemment réalisé concernant les constructions à usage d'habitation autorisées dans les zones d'activités par des documents d'urbanisme. Cette autorisation est motivée par le logement des personnes dont la présence permanente est jugée nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et les services généraux. Considérant les solutions modernes de gardiennage, l'État n'est pas favorable à la construction de telles habitations en zone d'activités. En effet, ces habitations peuvent être ultérieurement occupées sans lien avec l'activité industrielle ou artisanale qui justifiait originellement leur édification. Cette situation génère alors des conflits de voisinage et des contraintes pour le développement futur des activités. Ce constat devrait conduire à ne pas autoriser la construction d'habitations dans des zones d'activités ou, *a minima*, à obliger qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

*L'obligation de réalisation d'études géotechniques préalables aux constructions devrait apparaître clairement dans le règlement des zones concernées et pas seulement dans les dispositions générales.

*Les murs de clôture des constructions récentes de la rue de Cherisy sont des murs pleins de l'ordre de 2m de hauteur. Ces murs sont en rupture avec ce qui avait été fait précédemment dans cette rue et en ferment le paysage. Si on observe les constructions plus anciennes de la rue, le règlement devrait plutôt autoriser, par exemple, les murets bas sur 50 à 60 cm, surmontés d'une clôture ajourée à au moins 50 % et complétés d'une haie. Cela permettrait de maintenir la vision paysagère ouverte.

Dans le règlement des zones urbaines, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m, ce qui est trop élevé et présentera les mêmes effets que sur la route de Cherisy.