

Fascicule 2

Le cadre juridique du territoire

NOTA BENE :

Suite à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme **au 1^{er} janvier 2016** vous veillerez à prendre en compte les nouvelles références d'articles dans l'ensemble des éléments composant votre document d'urbanisme.

↳ Cela implique, également, la mise en œuvre du règlement modernisé.

L'objectif de ce fascicule 2 est de présenter le cadre juridique qui concerne spécifiquement votre commune

1. Les documents supra-communaux et votre PLU

1.1 Le PLU devra notamment être compatible avec :

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, en cours d'élaboration
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de DREUX, approuvé le 25 septembre 2017.
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
 - SDAGE Seine-Normandie : adopté le 5 novembre 2015
- les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) : La commune de Bû est alimentée à partir d'un forage situé sur la commune voisine de Rouvres : le captage des Roberts identifié sous le numéro 0181-5X-0008, exploitant la nappe de la craie sénoturoniennne arrêté de DUP (n°1130 du 16 juillet 2002) régularisant la déclaration d'utilité publique les travaux de dérivation des eaux, déclarant d'utilité publique les périmètres de protection et régularisant l'autorisation de distribution de l'eau pour la consommation humaine à partir de ce captage.

1.2 Le PLU devra prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : adopté le 16 janvier 2015
- **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 Le diagnostic du PLU pourra utilement s'appuyer sur :

- pollution des sols arrêté du 22 juillet 2009
- les zonages liés à la préservation des milieux aquatiques (ZRE, ZV...)
- l'Inventaire des sites et sols pollués
- le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)

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

2.1 Gestion économe de l'espace

Concernant la production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification devront tendre vers :

- 300 à 500 m² en milieu urbain ;
- 500 à 800 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 (nombre de logements à l'hectare) soit cohérente.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la loi ALUR (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) prévoit que toute commune située en dehors d'un SCoT approuvé ne peut plus ouvrir à l'urbanisation, sauf dérogation. Le Préfet accorde ou non la dérogation, après avis de la CDPENAF et de l'établissement public.

La loi implique également :

- le durcissement de la règle de constructibilité limitée de l'article L.142-4 ;
- la suppression du coefficient d'occupation des sols ;
- 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** (forcément 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)

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, votre PLU étant en dehors d'un SCoT approuvé il devra être présenté en CDPENAF.

Si votre PLU, bien que dans le périmètre d'un SCoT approuvé, définit des STECAL, ils devront être présentés en CDPENAF.

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, le cas échéant.

↳ **Cette saisie est effectuée par la commune.**

La DDT recommande 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'Etat et des Personnes Publiques Associées.

Si le projet requiert le passage devant la CDPENAF s'adresser à ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr pour toutes informations relatives aux documents à fournir, déroulement, délai etc

2.3 Diminuer la vulnérabilité du territoire au risque inondation

Les éventuels débordements des vallées sèches présentes sur la commune ne donnent pas lieu à l'établissement d'une zone inondable.

2.4 Protéger les continuités écologiques

En s'appuyant sur le 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 lire avec attention.
- les zonages de biodiversité officiels (Arrêté de protection de biotope, Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

Ainsi votre territoire est concerné par :

– Boisements :

La forêt de Dreux, classée comme forêt de protection (décret du 30 août 2004) est située en partie sur la commune. Le zonage doit figurer dans le PLU (code forestier R.141-11)

Le territoire dispose en outre de boisements qui mériteraient d'être inventoriés pour être préservés. Toutefois, il est à noter sur ce secteur, l'application de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 qui stipule que tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de **0,5 ha ou 4 ha** ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale.

↳ A partir de ces données mais également de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, le PLU (rapport de présentation et règlement graphique) identifiera à son échelle les espaces ayant vocation à appartenir à la 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* (L.151-4 du CU).

Cela conduira à une traduction en orientations du *PADD* (L.151-5), pour aboutir à des prescriptions dans le *règlement écrit et/ou graphique* (bande d'inconstructibilité, coefficient de pleine terre, coefficient biotope...), en référence aux articles L.151-19, L.151-22, L.151-23, R.151-41 et 43 du code de l'urbanisme.

↳ **Évaluation environnementale :**

Suite à la **réforme de l'autorité environnementale** en vigueur depuis le décret du 28 avril 2016 :
Il vous revient de saisir directement l'autorité environnementale, tant pour les évaluations obligatoires (présence de Natura 2000) que pour les demandes de 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>

2.5 Diminuer l'exposition aux risques

Éviter d'implanter habitat et tertiaire à proximité d'activités dangereuses ou génératrices de nuisances

Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (CU), le PLU devra diminuer les déplacements motorisés obligatoires en favorisant la diversité des fonctions urbaines. 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 habitat, commerces et tertiaire à proximité d'activités industrielles génératrices de risques et de nuisances (bruit, poussières, risques sanitaires, trafic routier).

Prendre en compte la sensibilité du milieu

La définition de zones d'activités (en compatibilité avec les orientations du SCoT) 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, bassins d'orage, station d'épuration, d'infrastructures routières adaptées.

Salubrité publique

Élevage :

En cas de présence d'élevage (ne relevant pas du régime des ICPE) sur le territoire communal, un périmètre de 50 m doit être respecté selon l'article 153-4 du Règlement Sanitaire Départemental et en application de l'article L.111-3 du code rural, entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers.

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.

Terrain

Deux anciennes décharges communales sont situées aux lieux-dits « Les Folies » et « Les Déserts » (Cf carte jointe).

Sites industriels et activités de services : 6 sites répertoriés.

(voir tableau base de données Basias)

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

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

Un plan des contraintes est également joint.

3.1 Voies de communication

– Cas particulier des servitudes d'alignement EL 7 :

Le territoire de la commune est concerné par 10 alignements.

Si vous souhaitez qu'elles ne s'appliquent plus, le conseil départemental, gestionnaire de cette servitude, propose 2 procédures :

- Pour la **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 la commune peut contacter la DDT directement pour la mise en conformité du plan des servitudes. La DDT modifiera le plan des servitudes et transmettra 2 exemplaires à la commune (le second pour le Bureau d'Etudes chargé de l'élaboration du document).

– Servitudes relatives aux relations aériennes : T7 :

(zones situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques et soumis 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** en attendant les conclusions du groupe de travail qui se tient actuellement sur les champs d'application de cette servitude. 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 Eau et assainissement

Le seul ouvrage de captage d'eau présent sur le territoire de la commune de Bû est celui de Saint Antoine (0181-5X-0006) fermé depuis 2002. Cet ouvrage possédait un arrêté de DUP instaurant les périmètres de protection du 15 mars 1971 (n°528).

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé en avril 2013 (schéma conjoint avec la commune de Rouvres).

Les effluents de Bû sont récoltés par le réseau d'assainissement et traités par la station d'épuration de Rouvres. Cette station, de type boues activées dispose d'une capacité de 4 200 E.H. A ce jour, la station reçoit les effluents de 2 437 habitants, et son fonctionnement est satisfaisant, les rejets étant de bonne qualité.

4. Autres informations à prendre en compte

4.1 Le portail national de l'urbanisme

Le **portail national de l'urbanisme**, sera le site de référence unique pour l'accès dématérialisé sur l'ensemble du territoire national aux **documents d'urbanisme** (SCoT, PLU, carte communale) et aux **servitudes d'utilité publique (SUP)**. Il sera opposable au 1^{er} janvier 2020.

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

Vous devrez transmettre à l'Etat le dossier complet du PLU approuvé, **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 (R.151-27 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. Cela va tout à fait dans le sens des 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 d'une surface maximale de 25 m² et d'une hauteur à l'égout du toit de 2,5 m doivent être implantés... ».

Dernière précision : 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 d'une part, et dans l'affirmative s'il faut encadrer les destinations futures (habitat, hébergement hôtelier...) d'autre part ; ceci, en ayant à l'esprit les éventuelles contraintes de réseaux, de secours incendie, gestion des déchets etc, afférents.

↳ 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 Vulnérabilité aux nitrates

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2009 relatif à la vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole.

4.5 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 pour les gros fichiers.
(<https://melanissimo.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, sont attendus 2 dossiers papier complets accompagnés de 10 CD et de la délibération d'arrêt.** Il sont à faire parvenir à la sous-préfecture, *accompagné de la dérogation à l'article L.142-4, 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.
- ✓ calcul du point mort démographique, 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 (L.151-43 et R.151-52), tout autre document (cahier de recommandations...) n'a pas de valeur réglementaire.**