



PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Saint Rémy sur Avre  
REÇU LE  
31 MAI 2018

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
D'EURE-ET-LOIR**

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

Bureau Planification et Aménagement du Territoire  
B.P.A.T.

Chartres, le 17 MAI 2018

Affaire suivie par : Sébastien CHARPENTIER  
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr  
Tél. 02 37 20 41 15

Objet : Avis de l'État PLU arrêté de Saint-Rémy-sur-Avre

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Rémy-sur-Avre, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 8 février 2018 et reçu dans mes services le 21 février 2018.

Les plans locaux d'urbanisme sont soumis au respect des dispositions des articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Rémy-sur-Avre appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération du Pays de Dreux en cours de révision.

La commune comptait 4 007 habitants en 2016. Avec un taux de croissance démographique de +0,6 % par an, le projet de PLU prévoit d'atteindre 4 247 habitants en 2027, soit 240 habitants supplémentaires. Pour cela, il sera nécessaire de construire 194 logements, dont 91 pour le maintien démographique, avec une taille des ménages passant de 2,45 à 2,32 habitants.

Il a été identifié un potentiel constructif de :

- 46 logements déjà prévus dans le cadre d'autorisations d'urbanisme en cours (« coups partis »).
- 73 logements prévus par renouvellement urbain ou densification dans l'enveloppe urbaine existante.

Il est également prévu par le projet, la consommation de 5,26 ha pour la création de 75 logements encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Avec un taux de croissance prévu de 0,6 %/an, le projet de PLU est conforme aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de Dreux qui définit un objectif de croissance de 0,6% annuel pour la commune.

**Monsieur Patrick RIEHL**  
Maire de Saint-Rémy-sur-Avre  
Rue du Général de Gaulle - BP 18  
28380 SAINT-RÉMY-SUR-AVRE

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de DREUX



Le dossier de PLU a été présenté en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir (CDPENAF) le 5 avril 2018. Il a reçu un avis favorable sous réserves :

- de mettre en cohérence l'identification du site des Chariots comme « dent creuse » constructible, et sa préservation affichée en tant que boisement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- de supprimer l'ouverture à l'urbanisation du site du Paindeau dont les boisements sont identifiés dans le PADD comme étant à préserver ;
- d'apporter des compléments quant à la localisation du projet d'accueil d'un cabinet de soins dentaires, sur le site des Caves ; sans complément, il serait opportun de reclasser ce dernier en zone naturelle, car sa localisation à proximité de la RN12 et d'une zone d'activités, le dénivelé du terrain et l'impact de la zone inondable sur les terrains ne rendent pas pertinente son urbanisation à vocation de logements ;
- de réaliser des OAP pour les « dents creuses » situées au sud du Plessis, parcelle AK 162, et à l'extrémité ouest du centre-ville, parcelle ZE 377, afin d'en maîtriser l'urbanisation ;
- de densifier davantage les secteurs en ouverture à l'urbanisation de Joliot-Curie, Diderot et Ernest Renan ;
- d'apporter des compléments sur les projets d'extensions prévisibles à court ou moyen terme des sites du complexe aquatique ainsi que de l'école permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ; si aucun projet d'extension n'est prévu durant la durée de vie du PLU, il conviendrait de reclasser les parties non construites de ces secteurs en zone agricole ou naturelle.

Par ailleurs, une zone Natura 2000 étant présente sur le territoire de votre commune, le PLU est soumis à évaluation environnementale. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire sur cette évaluation environnementale devra impérativement être joint au dossier d'enquête publique et prise en compte sous peine de fragiliser juridiquement le PLU.

Considérant ces différents éléments, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU sous réserves de la prise en compte de l'avis de la CDPENAF rappelé ci-dessus et de la prise en compte des préconisations qui seront faites par la MRAE au regard de l'évaluation environnementale.

En annexe, vous trouverez des remarques concernant la forme et le contenu du dossier que je vous demande expressément de prendre en compte, les insuffisances relevées pouvant entraîner l'annulation de votre PLU lors d'un recours contentieux.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que, dans l'éventualité où des modifications apportées au document à l'issue de l'enquête publique conduiraient à porter atteinte à l'économie générale du PLU, il devrait être procédé à un nouvel arrêt du projet et donc à une nouvelle enquête publique.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme 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 haute considération.

**La Préfète d'Eure-et-Loir,**

**Sophie BROEAS**



## **Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Saint-Remy-sur-Avre**

### **I. Rapport de présentation :**

#### **I.1. Biodiversité**

Dans le Porter à connaissance de l'État, il avait été demandé à la commune de faire réaliser, a minima sur l'ensemble des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'aménagements susceptibles d'avoir des impacts d'emprise importants, un inventaire des zones humides (arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 01 octobre 2009).

L'état initial de l'environnement ne fait pas mention d'un inventaire, permettant de cartographier les secteurs caractérisés comme zones humides. Le dossier est donc à compléter sur ce point.

#### **I.2. Forêt**

Il convient de préciser que le classement en zone N n'est pas suffisant à lui seul pour limiter la destruction ou la dénaturation des milieux présentant un intérêt au niveau de la biodiversité. D'autres outils comme les espaces boisés classés (EBC) auraient pu être utilisés.

#### **I.3. Remarques diverses**

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos. L'analyse proposée à la page 48 du diagnostic est très succincte et le rapport de présentation mériterait d'être complété sur ce point.

### **II. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Dans le dossier, l'objectif affiché de modération de consommation de l'espace est de 16,72 ha par rapport à la décennie précédente (2005-2015), soit une consommation de 9,69 ha pour 2016-2026. Cependant, il convient de prendre en compte la consommation d'espace liée aux « coups partis » (4,67 ha) dans le projet démographique et non dans le bilan. La consommation prévue pour la décennie à venir est donc de l'ordre de 14,36 ha, soit une baisse de 34 % de la consommation totale d'espace. Le chiffrage de l'objectif doit donc être corrigé dans les différentes pièces du projet de PLU où il est présenté (PADD, Rapport de dispositions, etc).

### **III. Plan de zonage :**

Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de l'Avre est bien repris sur la carte des servitudes. En revanche, il n'est pris en compte que partiellement sur le règlement graphique : entre autre, il manque une grande partie de la zone UC, des zones UX et l'école dans la zone UE. Le plan est donc à modifier selon le zonage du PPRI. Le bureau d'études pourra pour cela se rapprocher du service environnement (SGREB) de la DDT28.

#### **IV. Règlement :**

Dans le règlement de la zone NI, dédiée aux activités sportives, de tourisme et de loisirs, il conviendrait de fixer une superficie maximale pour les constructions nouvelles, afin de limiter l'urbanisation de la zone et de préserver sa vocation naturelle.

#### **V. Annexes au PLU :**

Je vous précise que seules les pièces mentionnées à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme peuvent être annexées au PLU. Tout autre élément n'a pas de valeur réglementaire, comme le règlement du service public d'assainissement non-collectif ou le règlement de collecte des déchets.



Saint Rémy sur Avre  
REÇU LE

31 MAI 2018

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
D'EURE-ET-LOIR

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

Bureau Planification et Aménagement du Territoire  
B.P.A.T.

Affaire suivie par : Sébastien CHARPENTIER  
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr  
Tél. 02 37 20 41 15

Chartres, le 17 MAI 2018

Objet : Dérogation au L.142-4 du Code de l'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Rémy-sur-Avre a été arrêté le 8 février 2018. N'étant pas sur le territoire d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable, la commune est soumise au principe d'urbanisation limitée, prévue par l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme (CU).

Conformément à l'article L.142-5 du CU, j'ai sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public de coopération intercommunale porteur du SCoT, en cours de révision.

L'agglomération du Pays de Dreux, porteuse du SCoT en cours de révision auquel appartient la commune, n'a pas émis d'avis, ce qui rend sa décision tacite, réputée favorable, à la date du 21 mai 2018. La CDPENAF a émis le 5 avril 2018 :

- un avis **défavorable** à l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat du site du Paindeau dont les boisements sont identifiés dans le PADD comme étant à préserver.

- un avis **favorable** à l'ouverture à l'urbanisation du site des Caves, **sous réserve** d'apporter des compléments sur le projet prévu d'implantation d'un cabinet de soins dentaires. L'implantation de logements sur cette parcelle, à proximité de la RN12, l'existence d'une activité, le dénivelé du terrain, et l'impact des terrains par la zone inondable, ne rendant pas son urbanisation à vocation de logement pertinente.

- un avis **favorable** aux ouvertures à l'urbanisation possible à proximité de l'école et du complexe aquatique **sous réserve** d'apporter des compléments sur les projets d'évolutions prévus ou envisagés. Si aucun projet d'extension n'est prévu durant la durée de vie du PLU, il conviendrait de reclasser les parties non construites de ces secteurs en zone agricole ou naturelle.

Monsieur Patrick RIEHL  
Maire de Saint-Remy-sur-Avre  
Rue du Général de Gaulle - BP 18  
28380 SAINT-REMY-SUR-AVRE

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de DREUX



- un avis **favorable** aux autres ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat, localisées sur les sites Ernest Renan, Juliot Curie, Diderot et du Cimetière **après l'augmentation des densités prévues**.

- un avis favorable au zonage des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), classés en zone NI dédié aux activités sportives, de tourisme et de loisirs, **sous réserve** d'ajouter une superficie maximale raisonnable des constructions nouvelles afin de limiter l'urbanisation de la zone et de préserver sa vocation naturelle.

Conformément à l'article L.142-5 du CU, je vous accorde la dérogation au principe d'urbanisation limitée, prévu à l'article L.142-4 de ce code, sous réserves de supprimer l'ouverture à l'urbanisation du site du Paindeau et d'apporter les compléments d'information demandés par la CDPENAF et rappelés ci-dessus pour les autres sites. Ce courrier vaut notification.

Il est à joindre au dossier d'arrêt du document d'urbanisme et à celui mis à l'enquête publique.

En application des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Orléans, dans les deux mois à compter de sa notification ou de la publication de la décision attaquée.

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

**La Préfète d'Eure-et-Loir,**

