

DDT d'Eure-et-Loir
SAUH/BPAT
Affaire suivie par : Justine KIRCH
Tél. : 02 37 20 41 32
Courriel : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

27 JUIN 2022

Chartres, le

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis pour avis, le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ecrosnes, prescrit le 30 septembre 2021 et reçu dans mes services le 17 mai 2022.

L'objet de cette modification est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU selon les prescriptions données par une opération d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que supprimer le zonage « Ah ».

Vous justifiez la nécessité de cette ouverture par :

- l'accessibilité de la zone et sa desserte par les réseaux ;
- la mobilisation d'un terrain agricole enclavé et difficilement exploitable ;
- la mise en œuvre de la dernière zone à urbaniser du PLU avant la mise en place du PLU intercommunal des Portes Eureliennes d'Ile-de-France

La dernière justification risque de fragiliser juridiquement votre procédure, aussi je vous invite à la retirer. En effet, une opportunité relative à l'échéance calendaire d'un futur document d'urbanisme ne peut justifier une ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat. Seuls les besoins démographiques et l'insuffisance des possibilités offertes par le tissu foncier et bâti au sein de la commune peuvent justifier une nouvelle zone à urbaniser. À ce titre, le dossier présente les arguments suivants :

- l'estimation erronée du desserrement des ménages dans le PLU actuel, ce qui engendre une sous-estimation des besoins résidentiels nécessaires au maintien de la population existante ;
- l'augmentation des besoins en logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants, suite à l'actualisation de la projection démographique réalisée dans le projet de modification du PLU ;
- l'insuffisance des espaces non bâtis mobilisables.

Si ces arguments répondent à la justification démographique du projet, ils sont incomplets concernant l'optimisation du tissu bâti existant. En effet, le PLU actuel n'ayant pas appliqué de coefficient de rétention au recensement des terrains mobilisables, l'ajout de ce coefficient dans le dossier de modification implique logiquement une diminution du nombre de ces terrains. Or, mes services ont repéré des espaces non bâtis, dont un de 3 000 m² pouvant accueillir potentiellement 4 logements, et trois autres qui pourraient être reclassés partiellement en fonds de jardin (cf l'annexe à ce courrier). Le dossier n'apporte pas d'élément sur ces terrains. Par ailleurs, le dossier ne présente pas de données relatives à l'évolution de la vacance résidentielle, alors qu'elle peut constituer un vivier de logements mobilisables.

Monsieur le Président
Communauté de communes des Portes Eureliennes d'Ile-de-France
6 place Aristide Briand
28230 ÉPERNON



Je vous invite donc à compléter votre dossier afin d'évaluer :

— Les capacités d'urbanisation et la faisabilité opérationnelle de projets d'habitat sur le terrain repéré par mes services figurant dans l'annexe du présent courrier, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme ;

— Le reclassement partiel en fonds de jardin des autres terrains ;

— L'état de la vacance des logements et son évolution, afin de pouvoir juger si une partie de ces logements sont mobilisables, et si oui de prendre des mesures dans ce sens.

Ces éléments sont indispensables puisqu'ils conditionnent l'appréciation de l'ouverture à l'urbanisation qui constitue l'objet de votre projet de modification. En effet, les constructions réalisables sur le terrain de 3 000 m² ajoutées au potentiel de logements vacants sont susceptibles de répondre aux besoins démographiques sans recourir à une ouverture à l'urbanisation consommatrice d'espaces agricoles.

Si cette ouverture restait maintenue malgré la prise en compte de ces éléments, j'attire votre attention sur la densité prévue de l'opération sur cette zone qui paraît trop faible pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, le dossier présente sur ce point un défaut de cohérence interne. En effet, après avoir indiqué que la commune dispose « d'un potentiel en espaces « en creux » dans le tissu urbain d'environ 5 000 m² pouvant être mobilisés pour la réalisation d'environ 7 nouveaux logements », il est précisé que « la géométrie des parcelles, leur taille et leur localisation ne permet guère d'envisager une densité constructive plus conséquente » et que la faible taille des parcelles ne répond pas « aux besoins nécessaires pour une opération d'aménagement d'ensemble ». Cette situation, à laquelle s'ajoute la difficulté de mobilisation du foncier de ces parcelles, est une des raisons invoquées pour justifier l'ouverture à l'urbanisation. Or, cette ouverture concerne une zone d'une taille similaire (5 100 m²), d'un seul tenant, sur laquelle est justement prévu un aménagement d'ensemble, mais qui ne prévoit la construction que de 6 logements, sans définir de règles en termes de géométrie, de taille ou de localisation.

Par ailleurs, si cette densité correspond à celle prévue dans l'OAP (14 logements / ha), je vous rappelle que cette dernière s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme, contrairement au règlement du PLU qui s'applique dans un rapport de conformité (article L152-1 du code de l'urbanisme). Or, « la compatibilité se distingue de la conformité en ce que la seconde implique un rapport de stricte identité alors que la première se satisfait d'une non contrariété » (Conseil d'Etat, 10 juin 1998, n°176 920, conclusions de M. Savoye). À ce titre, un aménageur pourrait donc proposer la réalisation de 4 logements, et le Maire ne pourrait refuser son permis puisque le projet resterait compatible avec l'OAP d'un point de vue quantitatif. Une augmentation de la densité de l'OAP assouplirait la marge de négociation du Maire avec les aménageurs tout en lui permettant d'encadrer les objectifs en matière de logement.

Enfin, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Portes Eureliennes d'Ile-de-France prescrit « d'atteindre une augmentation de la densité humaine de l'ordre de 5 % » pour la catégorie de communes dont fait partie Ecroles (page 11 du DOO). Ce SCoT approuvé en janvier 2020 s'impose dans un rapport de compatibilité avec les PLU situés dans son périmètre.

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, le projet de modification du PLU d'Ecroles ne peut donc se contenter de conserver en l'état le taux de densité résidentiel fixé par la dernière modification du PLU approuvée le 20 décembre 2017. Au cas où les éléments complémentaires demandés ne remettraient pas en cause l'ouverture à l'urbanisation, la densité de celle-ci devrait alors être revue à la hausse.

La DDT a accompagné la procédure de PLU dès son origine. Un échange a eu lieu avec le bureau d'études en décembre 2021. Par ailleurs, l'ensemble des sujets sont à l'ordre du jour de notre réunion avec Madame la maire d'Ecroles du 28 juin.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Bien cordialement,

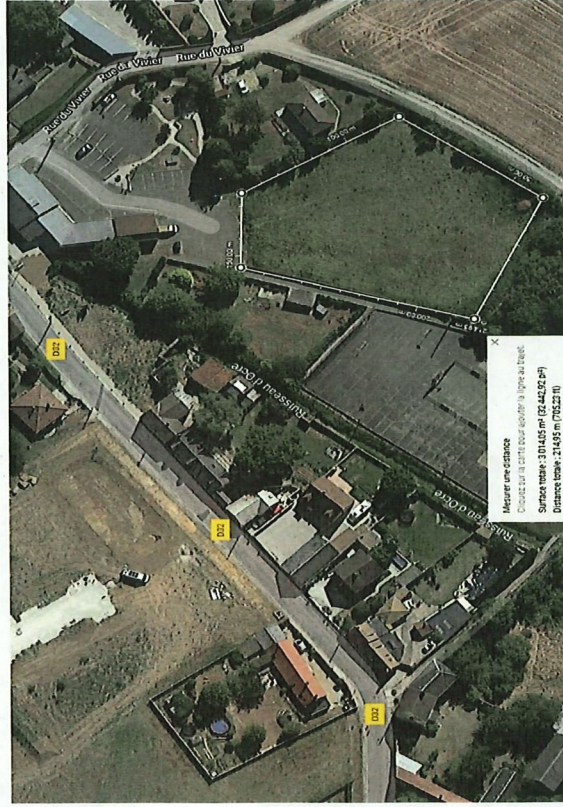
Le Directeur Départemental
des Territoires d'Eure et Loir

Guillaume BARRON

Annexe

Avis de l'État sur la modification du PLU d'Ecroles

Espace en creux potentiellement mobilisable



3 000 m²



Espaces en creux pouvant être reclassés partiellement en fonds de jardin

