

Commune d'
Ecrosnes

Eure-et-Loir

rue de la Mairie - 28230 Ecrosnes - Tél : 02 37 31 56 07

2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme



NOTICE DE PRESENTATION

2

- ▶ 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 décembre 2017
- ▶ Prescription de la 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme le 30 septembre 2021
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 17 août au 17 septembre 2022
- ▶ 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 novembre 2022

PHASE :

Approbation

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire
du 17.11.2022
approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune d'Ecrosnes
Le Président,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4bis, rue Saint Barthélémy - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com

2^{EME} MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ECROSNES (EURE-ET-LOIR)

Notice de présentation

Table des matières

1. Préalable.....	1
2. Présentation de la commune et de son environnement.	2
3. Historique du Plan Local d'Urbanisme	2
4. Objectifs de la 2 ^{ème} modification de droit commun	3
5. Justifications des modifications.....	4
5.1 Le village : transfert de la zone 2AU en zone 1AU	4
5.2 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	9
5.2.1 S'adapter aux secteurs et à leurs enjeux spécifiques.....	9
5.2.2 Viser un minimum de production de logements en densification	9
5.2.3 Permettre une croissance démographique préservant les équilibres générationnels.....	9
5.3 La suppression du secteur Ah entraînant modification du règlement (écrit et graphique)	10

1. Préalable.

La 2^{ème} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes a pour objets :

- Le passage de la zone 2AU (zone à urbaniser à long terme) en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) du secteur dit du Marronnier.
- La régularisation dans le document d'urbanisme d'une situation existante, à savoir inscription en zone Ah (zone agricole hameaux et écarts) de bâtiments jusqu'alors inscrits en zone agricole stricte (zone A).

La notice de présentation se décompose selon les points suivants :

- 1) Présentation de la commune et de son environnement,
- 2) Historique du Plan Local d'Urbanisme
- 3) Objectifs de la 2^{ème} modification de droit commun
- 4) Justifications des modifications

2. Présentation de la commune et de son environnement

Située dans la région Centre Val de Loire, dans le département d'Eure-et-Loir, la commune d'Ecrosnes est administrativement rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton d'Anneau.

Sa proximité avec le département limitrophe des Yvelines, Ecrosnes fait partie d'un ensemble appelé « franges franciliennes », c'est-à-dire qu'il s'agit d'un territoire en relation étroite avec la région parisienne.

Depuis le 1^{er} janvier 2017 la commune est membre de la Communauté de communes de Portes Euréliennes d'Ile-de-France, Etablissement Public de Coopération Intercommunal résultant de la fusion des communautés de communes des Quatre Vallées, du Val Drouette, des Terrasses et Vallées de Maintenon, de la Beauce alnéloise, du Val de Voise dont Ecrosnes était commune membre.

Sa population est estimée à 847 habitants en 2018 pour un territoire de 2 327 hectares, soit une densité de population de 36 hab./km².

La commune est constituée d'un petit village et de trois hameaux : Ecrignolles, Jonvilliers et Giroudet ainsi que de quelques écarts d'urbanisation : les fermes de Chagny, de la Chaudière et de Pourras.

La commune se situe sur la route départementale 32 à proximité de Gallardon. Elle bénéficie d'une relative proximité de Paris et de Chartres tout en restant située en dehors des grands axes routiers.

Elle se localise à environ 4 km de Gallardon, 9 km d'Epernon, 11 km d'Auneau, 14 km de Rambouillet, 15 km de Maintenon, 23 km de Chartres et 68 km de Paris.

Avec une altitude comprise entre 127 et 166 mètres, la commune est limitrophe au sud de Bleury-Saint-Symphorien et Gallardon, à l'ouest de Gas, au nord-est d'Epernon et au nord d'Emancé et Orphin.

Le territoire communal est traversé par trois ruisseaux affluents de la Voise (ruisseaux d'Ocre, de Malassis et de Gas).

La situation géographique d'Ecrosnes aux portes de l'Ile-de-France se manifeste par une pression sur l'habitat et les infrastructures.

Cette influence directe de la région parisienne rend la commune dans une certaine mesure dépendante de l'Ile-de-France mais génère également un certain nombre d'atouts, notamment eu égard à son cadre de vie.

3. Historique du Plan Local d'Urbanisme

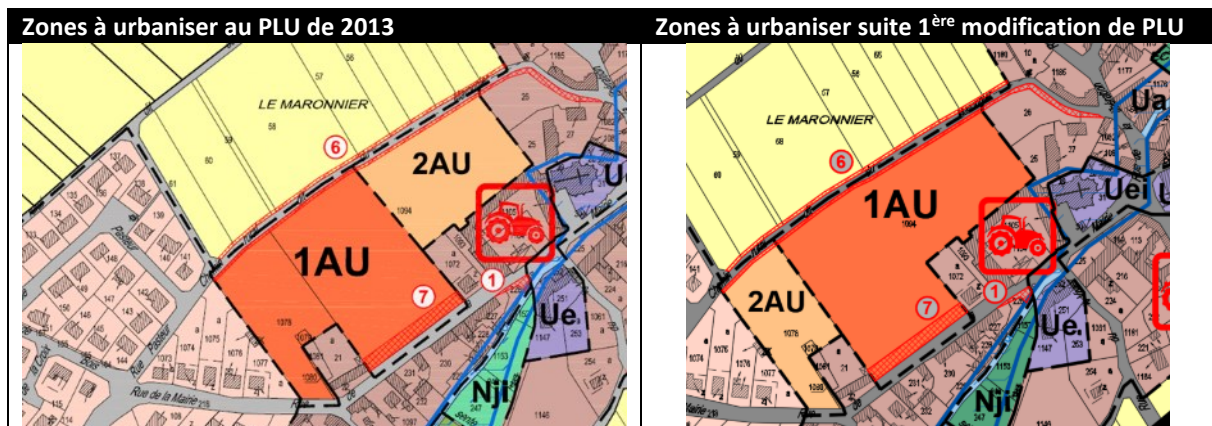
Le Plan d'occupation des sols de la commune d'Ecrosnes a été approuvé le 12 octobre 1988. Il a été modifié le 3 mars 2000. Une modification simplifiée du POS a été approuvée le 25 juin 2010.

Par délibération du 5 décembre 2008, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, conformément au dispositif ouvert par la loi SRU. Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 17 décembre 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 20 décembre 2017. En effet, la Communauté de

communes des Portes Euréliennes d'Ile de France est devenue l'autorité compétente (compétence obligatoire) en matière d'aménagement de l'espace, notamment en matière de documents d'urbanisme (AP n°DRCL-BLE-2018362-0002).

Cette première modification du Plan Local d'Urbanisme portait sur l'ajustement des limites des zones à urbaniser (1AU et 2AU) et concernait en même temps l'inversion du processus d'urbanisation desdites zones.



4. Objectifs de la 2^{ème} modification de droit commun

Considérant que l'urbanisation de la zone 1AU est en cours de finalisation et que son occupation sera optimale courant 2022 (23 constructions individuelles, sur 1.63 hectare, conformément aux dispositions du PLU en vigueur), la commune d'Ecosnes a exprimé le souhait, par l'intermédiaire de la Communauté de communes, de faire évoluer son document d'urbanisme et tout particulièrement inscrire en zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) la zone à urbaniser à long terme (2AU) du secteur dit « du Marronnier ».

Profitant de cette procédure de modification, la Communauté de Communes et la commune d'Ecosnes souhaitent également supprimer le zonage « Ah » considéré comme du « pastillage » conformément aux dispositions réglementaires induites par la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (dite loi Macron) ayant modifiée certaines dispositions du code de l'urbanisme, et notamment l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme.

Il est fait usage de cette procédure de modification dans la mesure où elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développements durables (PADD),
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cependant, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, la présente procédure a fait l'objet d'une délibération prise par la Communauté de communes eu égard à l'objet de la modification « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

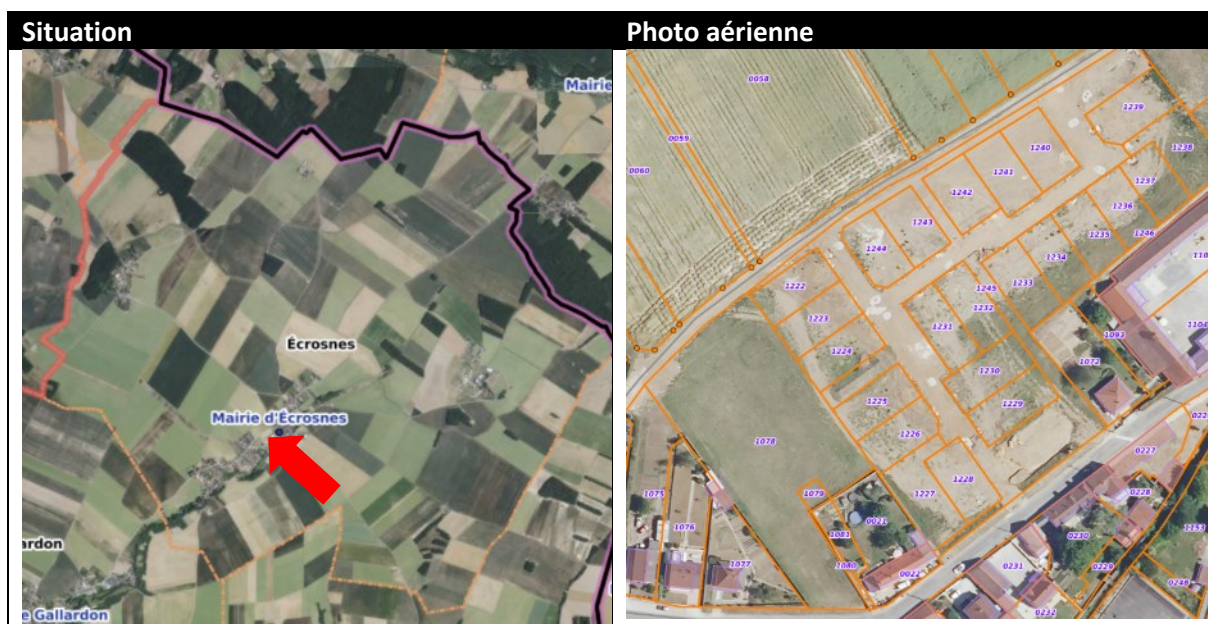
Il convient de préciser que **seul le règlement (graphique et écrit) est sujet à modification**. De fait, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la liste des emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et les annexes sanitaires **demeurent inchangés**.

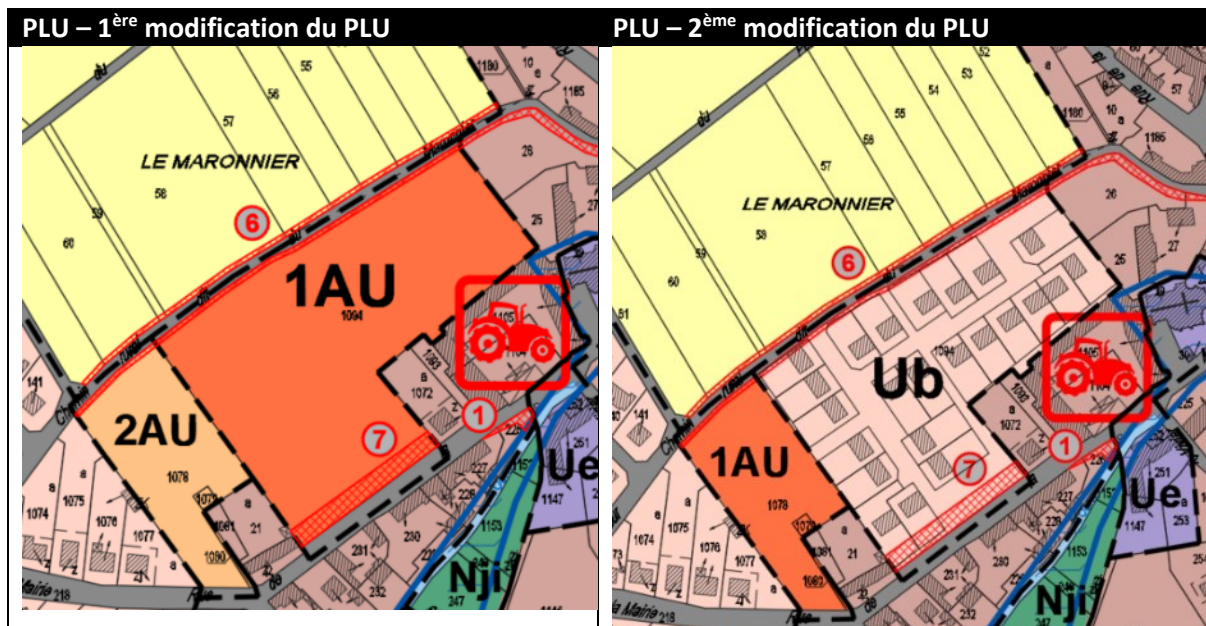
5. Justifications des modifications

5.1 Le village : transfert de la zone 2AU en zone 1AU

La zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de 2013 étant en cours de finalisation, cette zone se voit incorporée à la zone Ub (zone urbaine – bâti récent). L'attractivité de la commune est telle qu'il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la réserve foncière (zone 2AU d'une surface de 5 100m²) du secteur des Marronniers en inscrivant les terrains concernés en zone à urbaniser à court terme (1AU).

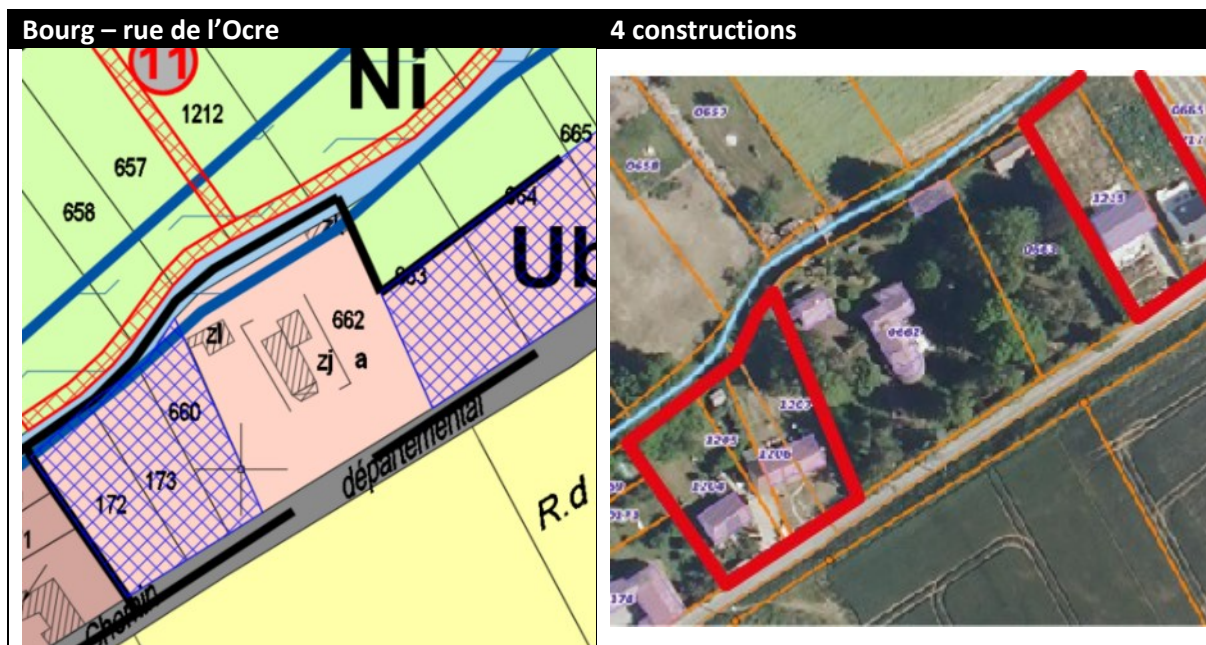
Les dispositions réglementaires de la zone 1AU, du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, s'appliquent dorénavant sur ce secteur, de même que les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme déclinées dans la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2017. De fait les dispositions relatives au règlement de la zone 2AU sont abrogées.

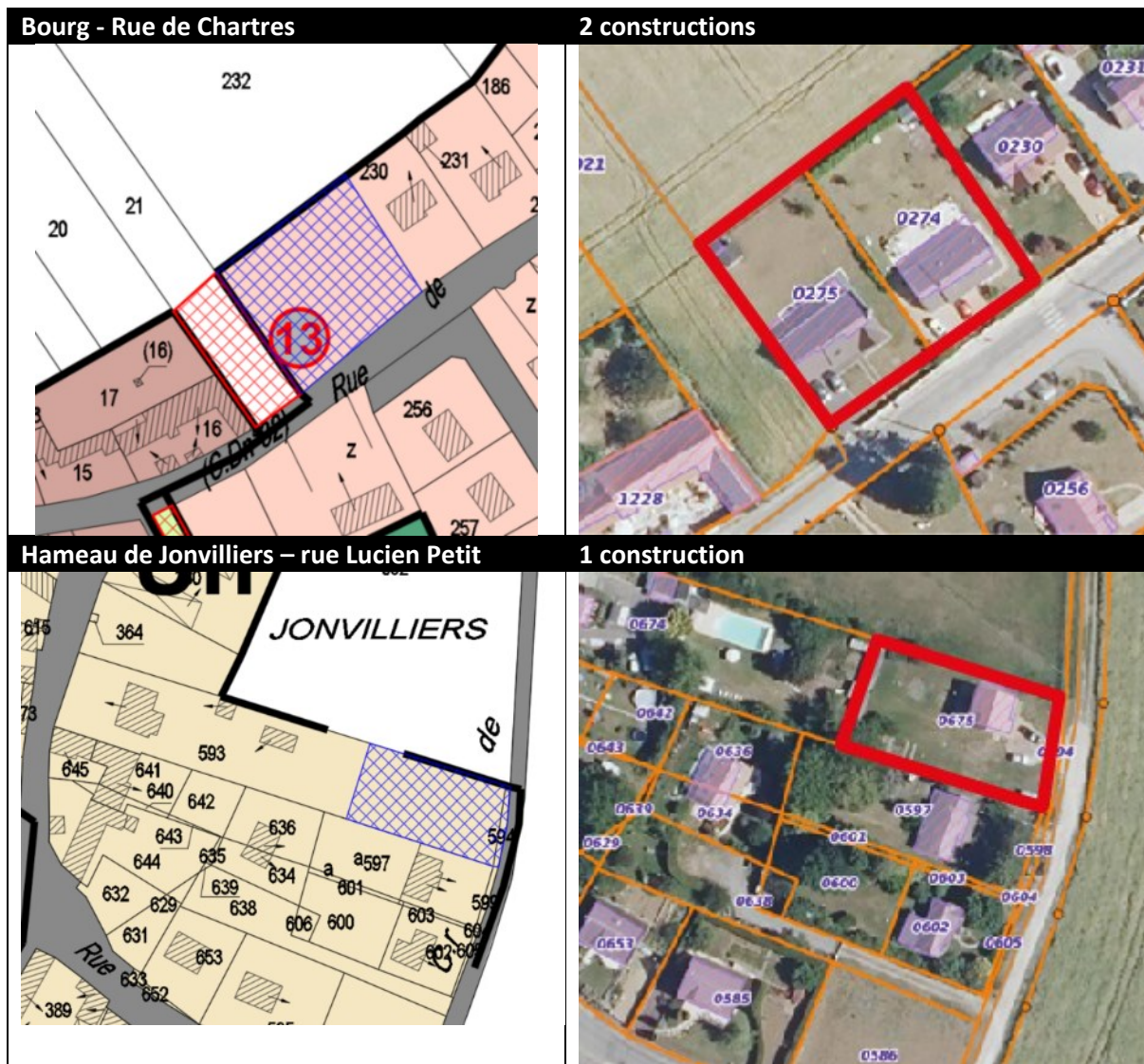




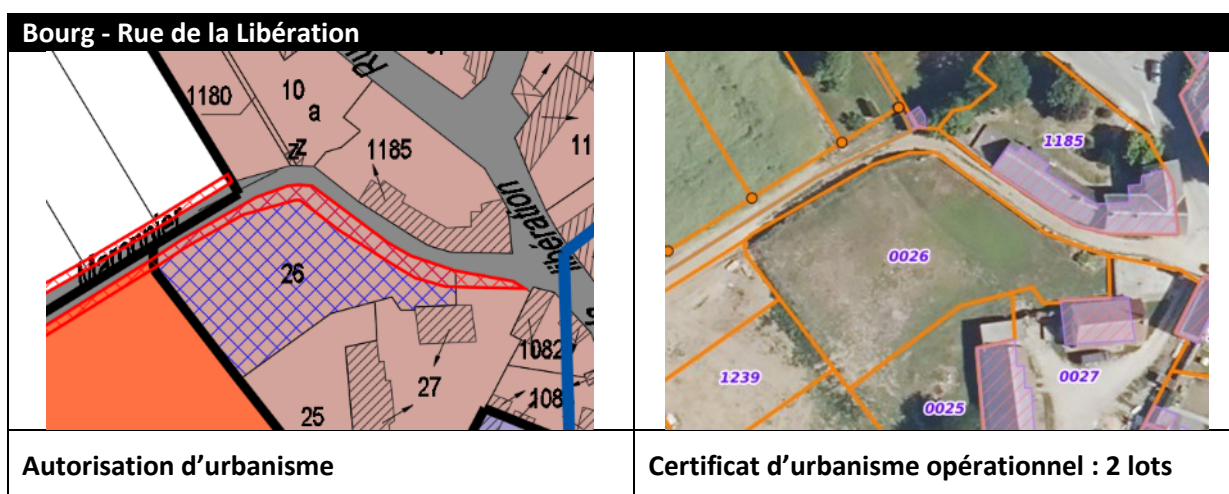
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est motivée au regard de la raréfaction des disponibilités foncières de la commune. Si depuis 2017, le développement de la commune s'est opéré essentiellement sur la zone à urbaniser (1AU) du PLU avec la construction de 23 maisons individuelles, l'optimisation de l'enveloppe bâtie reste un objectif majeur comme le stipule le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

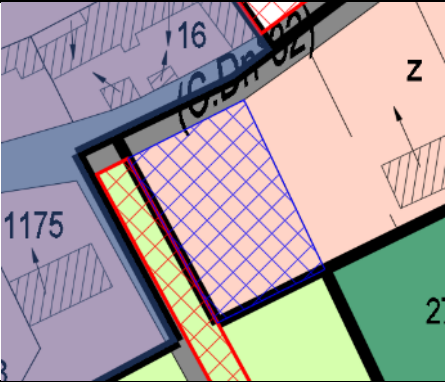

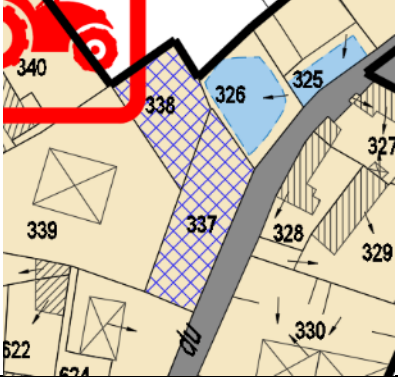

Ainsi, les terrains inscrits en zone urbaine dans le PLU ci-après ont été bâtis :





Par ailleurs, depuis la prise de délibération motivée pour la prescription de la présente modification de droit commun, plusieurs terrains, initialement considérés comme mobilisable, ont vu leur situation évoluer, il s’agit des emprises foncières suivantes :



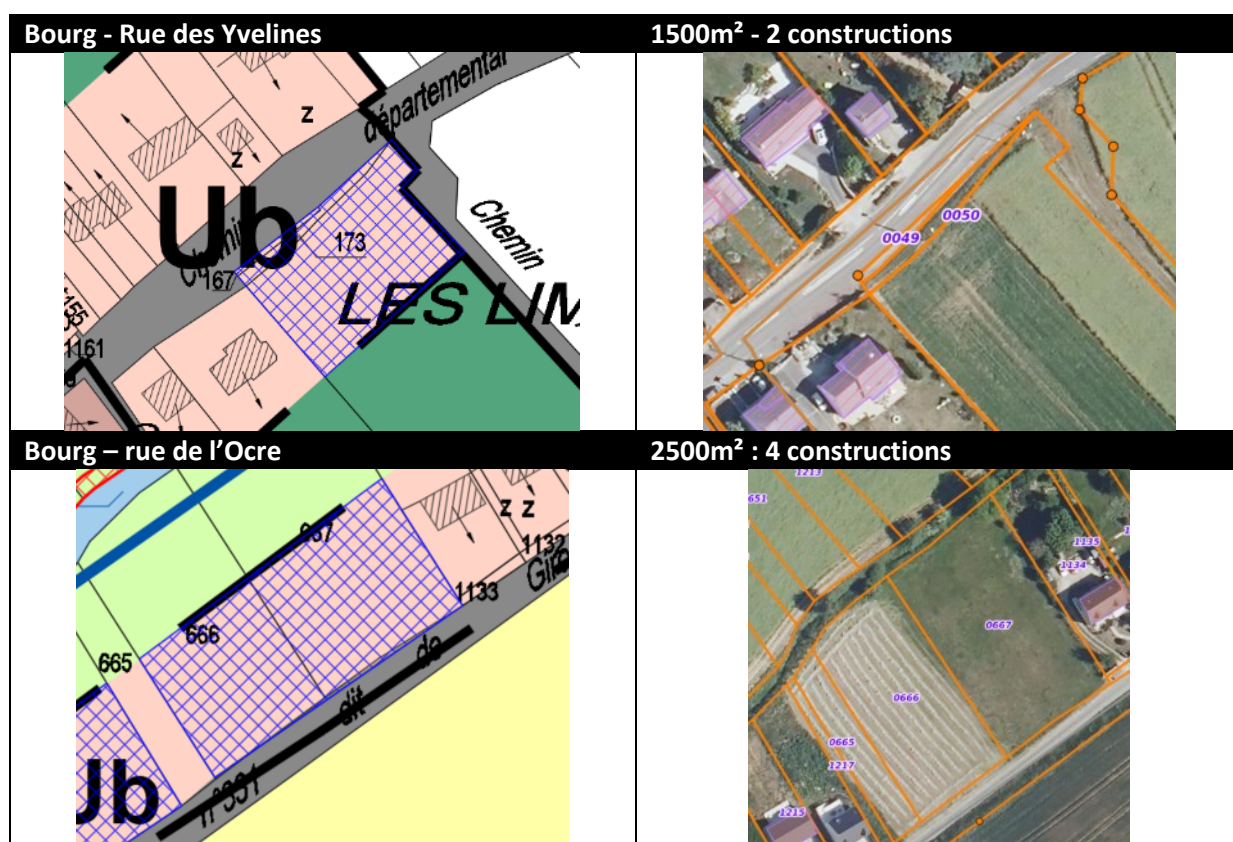
Bourg - Rue de Chartres	
	
Autorisation d'urbanisme	1 construction réalisée en 2021 et un permis de construire accordé en 2021
Hameau de Jonvilliers – Rue d'Epernon	
	
Autorisation d'urbanisme	Certificat d'urbanisme opérationnel : 2 lots

Dès lors, et pour bien appréhender le besoin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, il convient de faire un parallèle avec l'occupation des espaces en creux depuis le même laps de temps et considérer qu'en dehors de la zone 1AU, 8 maisons ont été construites et 5 sont en passe de l'être en zone urbaine, comptabilisant ainsi la réalisation de 36 constructions individuelles depuis l'approbation du PLU.

En fonction d'une analyse foncière détaillée et de la connaissance par la municipalité des mutations envisageables, les réelles disponibilités foncières mobilisables au sein des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme sont rares.

Plusieurs espaces en creux apparaissent comme mobilisables au sein de l'espace aggloméré, car présentent des surfaces vierges de toute occupation, mais s'avèrent le plus souvent enclavés et inaccessibles depuis les voies publiques ou affectés à des vastes jardins d'agrément contigus à des propriétés occupées.

En ce sens, si des parcelles offrant des surfaces généreuses peuvent encore être reconnues à l'instar de celles contiguës à la rue du Vivier, en limite de la rue de la mairie et de la rue du Ruisseau d'Ocre, à l'angle de Chartres et de la rue du Creuset, **les véritables opportunités foncières mobilisables sont les suivantes :**



La commune dispose ainsi actuellement d'un potentiel en espaces « en creux » dans le tissu urbain d'environ 4 000 m² pouvant être mobilisés pour la réalisation d'environ 6 nouveaux logements. Cette estimation fait apparaître une densité constructive relativement moyenne (14 à 15 logements à l'hectare).

Cette dimension quantitative doit néanmoins être mise en parallèle à la capacité d'accueil des logements existants vacants ; la vacance observée sur le territoire communal ne représente en effet que 5% du parc de logements (19 sur 378) et de ce fait, n'offre aucune possibilité d'accueil complémentaire. Elle ne saurait donc être considérée dans la démarche de comptabilité abordée précédemment et assure simplement la fluidité au sein de parc en s'apparentant à de la vacance technique.

5.2 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Depuis l'approbation de l'élaboration du PLU (2013) et de sa 1^{ère} modification (2017), la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). En conséquence, cette 2^{ème} modification de PLU doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT (document de norme supérieure). A ce titre, la procédure de modification répond aux objectifs, notamment résidentiels, du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT

5.2.1 S'adapter aux secteurs et à leurs enjeux spécifiques

Le choix du parti d'aménagement initialement décliné lors de l'élaboration du PLU répond à cet objectif et plus précisément à : « *Compléter au maximum les parties actuellement urbanisées, épaissir les bourgs* ». En effet, la configuration du village d'Ecosnes (village rue formé par la conurbation entre le bourg et le hameau d'Ecrignolles) présentait quelques interstices non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Exception faite des terrains encore disponibles cités précédemment, l'occupation du village tend à être optimale. L'épaississement du village reste contraint dans sa partie sud par l'existence de la vallée de l'Ocre (espace naturel et paysager d'intérêt présentant un caractère inondable).

Les zones à urbaniser du PLU de 2013 (zones 1AU et 2AU), étant donné leur localisation (entre le bourg et le hameau d'Ecrignolles) contribuaient déjà à l'épaississement du village. Dans la continuité du parti d'aménagement du PLU l'ouverture à l'urbanisation à court terme de la zone initialement inscrite en 2AU répond à cet objectif.

5.2.2 Viser un minimum de production de logements en densification

Considérant que le potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine est de 6 logements et que la zone à urbaniser affiche un caractère programmatique (OAP) de 6 logements, il apparaît que le parti d'aménagement retenu s'inscrit pleinement dans les dispositions du DOO du SCoT des Portes Euréliennes d'Ile-de-France. En effet, le DOO précise : « *Dans les documents d'urbanisme locaux, la part de production de logements en densification sera au minimum de 50%.* ».

5.2.3 Permettre une croissance démographique préservant les équilibres générationnels

Le DOO précise « À l'échelle de la communauté de communes, le taux de croissance annuel moyen recherché est de 0,50%. Ce taux est à considérer comme une moyenne intercommunale. Il pourra donc être ajusté en fonction des spécificités locales ».

Considérant les rares terrains encore mobilisables au sein de la zone urbaines (6 constructions théoriques possibles) et la capacité d'accueil de la zone à urbaniser (6 logements prévus dans le cadre de l'OAP), il est attendu une trentaine d'habitants supplémentaires.

La population légale d'Ecosnes au dernier recensement de 2018 (RP INSEE) était de 847 habitants. Depuis lors la population municipale a augmenté compte-tenu de l'augmentation du nombre de résidences principales issues de la constructions neuves (lotissement des Marronniers de la zone 1AU et comblement des espaces en creux en zone urbaine). En ce sens la population municipale est estimée à environ 914 habitants. En ce sens si les dernières possibilités d'urbanisation sont efficaces, la population de la commune devrait atteindre 945 habitants suivant une croissance moyenne annuelle de +0.33%/an. Un tel taux demeure en deçà des objectifs fixés par le DOO.

5.3 La suppression du secteur Ah entraînant modification du règlement (écrit et graphique)

Lors de l'élaboration du PLU en 2013, avait été mis en œuvre un secteur Ah (zone agricole hameaux et écarts) au sein de la zone agricole (A). Ce type de zonage avait pour objectif d'encadrer les possibilités constructives des écarts bâtis présents en zone agricole. Ainsi, il était laissé aux secteurs bâtis concernés la possibilité de réaliser :

- des extensions mesurées, des réfections des constructions existantes et la construction de petites annexes, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances sonores, olfactives, d'aspect extérieur et de ne pas créer de logement supplémentaire. **(article 9 du règlement)**
- Les extensions de constructions et les annexes admises ne doivent pas dépasser 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU. **(article 9 du règlement)**

Or depuis l'approbation du PLU la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron a modifié certaines dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L 151-12 : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* ».

Sans pour autant déroger à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 : « contenir les écarts dans leur configuration actuelle », la modification du PLU :

- Supprime le secteur Ah et agrège les écarts bâtis à la zone agricole A
- Reprend les règles encadrant initialement le secteur Ah au profit de la zone agricole A

Il est à noter que seuls deux terrains étaient jusqu'alors concernés par le secteur Ah (hameau de Giroudet)

