

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



AVIS DES SERVICES

5

- ▶ 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



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)
d'Ecrosnes (28)**

n° : 2022-3609

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 13 mai 2022 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020 et du 15 juin 2021 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) d'Ecrosnes actuellement en vigueur ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2022-3609 (y compris ses annexes) relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ecrosnes (28), reçue le 9 mars 2022 ;

Vu la décision tacite du 10 mai 2022, soumettant à évaluation environnementale la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ecrosnes (28) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 29 mars 2022 ;

Vu la délibération de Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE et Caroline SERGENT, membres de la MRAe ;

Considérant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) projetée par la commune d'Ecrosnes vise à :

- incorporer dans la zone urbaine avec bâti récent (Ub) la zone à urbaniser (1AU) du secteur des Marronniers, dont l'urbanisation est en cours d'achèvement ;
- poursuivre l'urbanisation sur ce même secteur des Marronniers, en inscrivant en zone à urbaniser à court terme (1AU) la zone à urbaniser à long terme (2AU) contiguë ;
- supprimer le zonage « Ah » (zone agricole hameaux et écarts) au profit de la zone agricole (A), dans la mesure où la loi n°2015-990 du 6 août 2015 encadre désormais les possibilités de construction des écarts bâtis présents en zone agricole ;

Considérant que la surface de la future zone 1AU des Marronniers est de 5 100 m², et permettrait selon le dossier la création de 6 habitations ;

Considérant que les modifications pré-citées sont d'ampleur limitée et que le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation, situé dans la continuité de l'urbanisation existante, ne comporte aucune sensibilité environnementale recensée ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°2 du PLU d'Ecrosnes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

La décision tacite du 10 mai 2022, soumettant à évaluation environnementale la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ecrosnes (28) est rapportée¹.

Article 2

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ecrosnes (28), présentée par la Communauté de communes Portes Euréliennes d'Île-de-France, n°2022-3609, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

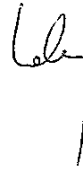
¹ Retrait d'un acte administratif unilatéral : disparition ou suppression rétroactive.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 13 mai 2022,

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire,
son président



Christian Le COZ

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

De : Martine RIOU <m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr>

Envoyé : mardi 7 juin 2022 10:39

À : Violaine Michel <violaine.michel@porteseureliennesidf.fr>

Objet : RE: Demande d'avis PPA - 2ème modification du PLU de la commune d'Ecroshes

Madame,

La chambre d'agriculture a bien reçu pour avis, ce projet de modification N° 2 de votre PLU.
N'ayant pas de remarque particulière à vous transmettre, nous émettons un avis favorable à cette demande.

Nous souhaitons par ailleurs, recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

Cordialement,

Martine RIOU

Juriste

Service Entreprises et Territoires

Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir

 02 37 24 45 32

 m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr



Délégation départementale d'Eure-et-Loir
Service émetteur : Pôle Santé environnementale
et déterminants de santé

Affaire suivie par : Xi-Mey BANH
Courriel : xi-mey.banh@ars.sante.fr
Téléphone : 02 38 77 33 59

Réf : n°22-007-EE/2022/SEDS/XB

Date : 16 juin 2022

Objet : 2^{ème} modification du PLU de la commune d'Ecrosnes

Réf : Votre envoi du 16 mai 2022 (réf YM/VM 22-508 / dossier suivi par : Violaine Michel)

Monsieur le Président de la Communauté de communes
Portes Euréliennes d'Île-de-France
6, place Aristide Briand
28230 Epernon

Monsieur le Président,

Par envoi visé en référence, vous avez sollicité l'avis des services de l'ARS concernant le dossier de 2^{ème} modification du PLU de la commune d'Ecrosnes.

Je me permets de saisir l'opportunité de votre sollicitation pour émettre un avis, d'une part, sur les deux points visés par la modification, et d'autre part, sur d'autres éléments à porter à votre connaissance, suite à une relecture attentive du PLU.

1) Remarques concernant les points visés par la modification

➤ 1) Inscription de la zone 2AU en zone 1AU dans le secteur dit « du Marronnier »

- Cette modification est justifiée par la finalisation de l'urbanisation de la zone 1AU (23 constructions individuelles) et la nécessité d'ouvrir à la réserve foncière, dans un contexte notamment d'attractivité du territoire.
- La modification s'inscrit dans le cadre de l'optimisation de l'enveloppe bâtie avec l'épaississement du bourg.
- L'eau distribuée au sein de la commune est conforme aux normes réglementaires en vigueur, tant sur les paramètres bactériologiques et chimiques. Il n'existe pas de tension quantitative sur la ressource en eau.
- **La zone 2AU est relativement peu étendue. Elle ne risque donc pas d'augmenter drastiquement la consommation en eau (estimation de 6 logements à construire). L'ARS n'est pas défavorable à la modification. La commune est toutefois invitée à vérifier que l'alimentation en eau potable couvrira les besoins futurs, tenant compte de l'évolution démographique de la population, de la capacité à la fois des ressources mobilisables et des réseaux.**

➤ 2) Suppression de la zone Ah qui était comprise dans la zone A (régularisation)

- Dans le règlement, les dispositions relatives à la zone A (qui étaient auparavant en Ah) prennent toujours en compte le risque de nuisances (admission des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, admission des ICPE à condition de ne pas entraîner d'inconfort, d'insalubrité ou de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, admission des extensions mesurées à condition d'être compatibles avec le voisinage en termes de nuisances sonores, olfactives).
- **L'ARS n'est pas défavorable à la modification.**

2) Remarques concernant le PLU

Je tiens à préciser que la mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération des enjeux de santé publique. Il convient de **souligner que les choix d'aménagement du territoire, en minimisant les nuisances et les risques sanitaires, tout en favorisant un environnement sûr et sain, influencent la santé, mais aussi plus largement la qualité de vie et le bien-être des populations.**

Concernant la ressource en eau potable :

- Concernant la protection de la ressource en eau, la commune est invitée à vérifier que l'arrêté préfectoral en date du 20 mars 2001, déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du captage « Le Calvaire » situé sur la commune, est bien annexé au PLU.
- Les périmètres de protection de captage ne sont pas retranscrits dans le plan de zonage. Ils seraient situés en zone A. Les dispositions de la zone doivent prendre en compte les prescriptions liées aux zones concernées dans l'arrêté susvisé.

Dans un objectif de préservation de la ressource en eau tant sur le plan quantitatif que qualitatif, la commune est invitée à :

- **Spécifier dans le règlement, les prescriptions afférentes aux parcelles correspondant au Périmètres de Protection Immédiats et Rapprochés des captages (pour la parfaite information des administrés) ;**
- **Recenser et cartographier l'ensemble des ouvrages existants (puits, forages, puisards) sur le territoire, ces ouvrages pouvant constituer une source de pollution de la nappe phréatique (obligation de l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales) ;**
- **Inscrire dans le règlement la vérification de la mise en place effective d'un disconnecteur, dont la fonction est essentielle pour éviter tout retour d'eau dans le réseau public d'adduction en eau potable.**

Concernant la qualité de l'air extérieur :

Pour ce qui concerne l'emploi des espèces végétales, il est indiqué dans le règlement que « toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, ...). »

Il serait pertinent de préciser que l'aménagement des espaces verts doit tenir compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux, tout en permettant une diversité des espèces plantées.

A ce titre, la commune est invitée à

- **Consulter la plaquette « guide d'information végétation en ville » élaborée par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) :**
 - <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>.
- **Préconiser dans le règlement, pour toute nouvelle végétalisation, de ne pas introduire ces espèces en particulier dans les lieux de vie.**

Concernant les risques sanitaires émergents tels que ceux portés par le moustique tigre :

L'expansion du moustique tigre s'étend sur la métropole. Or, cette espèce peut être vecteur de maladies dites vectorielles telles que la dengue, le chikungunya. Le PLU est l'occasion de promouvoir les moyens de lutte efficaces telles que la diminution des gîtes larvaires générés par l'homme.

La commune est invitée à :

- **Promouvoir dans le règlement des mesures pour limiter les eaux stagnantes, favoriser l'infiltration et le stockage des eaux, faciliter l'écoulement libre des eaux (pas d'obstacle), faciliter l'entretien des toitures, gouttières, drains....**

Concernant les sites et sols pollués :

Selon le site BASIAS, la commune ne serait pas concernée par la présence de sites et sols pollués. Je vous précise toutefois qu'en cas de sites et sols pollués, il convient de préciser clairement dans le règlement pour tous les sites la nécessité de vérification de la compatibilité du site (absence de pollution des sols notamment) avec l'usage futur du site, avant tout réutilisation des parcelles concernées en vue de l'implantation de zones destinées à l'habitation, ou susceptibles de recevoir un public dit vulnérable, et où il pourrait survenir un potentiel risque sanitaire consécutif à un contact par voie directe ou indirecte avec des polluants rémanents sur site.

Concernant le changement climatique :

Dans le règlement, l'adaptation au changement climatique est prise en compte, dans chaque zone, via un paragraphe relatif aux performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, il est spécifié que les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, des mesures pour limiter les déperditions l'hiver et les apports de chaleur en été et pour réduire la consommation d'énergie : isolation thermique (en prévoir une), recommandation d'utilisation d'énergies renouvelables, réflexion sur l'orientation des bâtiments.

L'ARS est très favorable à l'initiative et invite la commune à :

- **Poursuivre les efforts en encourageant une meilleure performance énergétique des bâtiments tout en s'assurant que les matériaux employés ne sont pas de nature à détériorer la qualité de l'air intérieur.**

Concernant la promotion d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité :

La préservation des éléments naturels de qualité du paysage, l'aménagement des espaces verts, la mise en œuvre d'une réelle mixité sociale et générationnelle contribuent au bien-être des habitants. Notamment, des espaces verts incitent à l'activité physique et à la détente.

La commune dispose d'équipements en centre bourg, de jardins. Ces lieux permettent de favoriser des comportements et styles de vie sain (favorisent l'activité sportive). Il convient toutefois de veiller à la parfaite accessibilité de ces équipements sans recours, dans la mesure du possible, à l'automobile.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

P/le directeur général,
P/le directeur départemental,
L'adjointe au directeur départemental, responsable du département
Santé environnementale et déterminants de santé,

Chrystel MEAR-BRENAUT



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**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

Chartres, le

27 JUIN 2022

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis pour avis, le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Écrosnes, 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 Euréliennes d'Île-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 Euréliennes d'Île-de-France

6 place Aristide Brian

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'État, 10 juin 1998, n°176 920, conclusions de M. Savoie). 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 Euréliennes d'Île-de-France prescrit « d'atteindre une augmentation de la densité humaine de l'ordre de 5 % » pour la catégorie de communes dont fait partie Écrosnes (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'Écrosnes 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'Écrosnes 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,

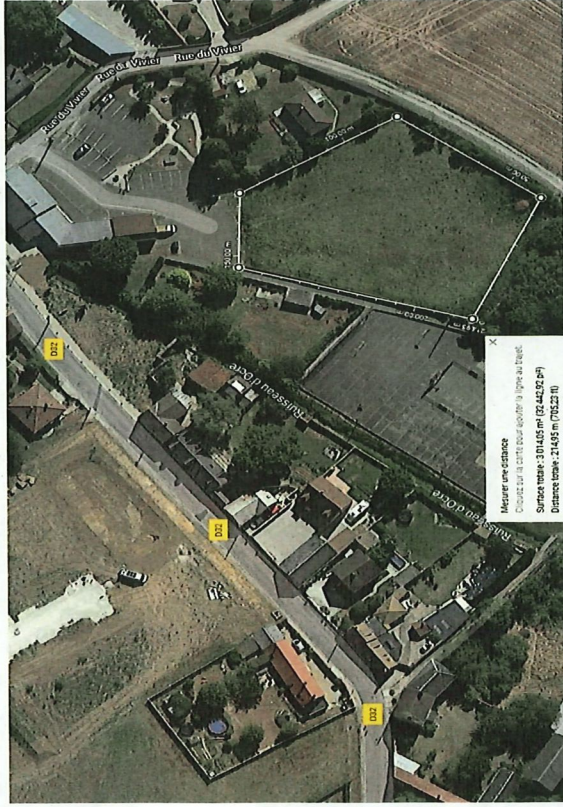
Le Directeur Départemental
des Territoires d'Eure et Loir


Guillaume BARRON

Annexe

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

Espace en creux potentiellement mobilisable



3 000 m²



Espaces en creux pouvant être reclassés partiellement en fonds de jardin

