Commune d'

Ecrosnes

Eure-et-Loir

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

Plan Local d'Urbanisme



DELIBERATIONS ET ARRETES

1

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 5 décembre 2008
- Arrêt du projet le 15 mars 2013
- Dossier soumis à enquête publique du 26 août au 27 septembre 2013
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2013

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 17 décembre 2013

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune d'Ecrosnes
Le Maire,

P H A S E :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Liste des délibérations

1. **Délibération du 5 décembre 2008**
   - **Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**
   - **Définition des modalités de concertation avec la population**

2. **Attestation du 18 avril 2011**
   - **Débat sur les orientations générales du PADD en date du 15 avril 2011**

3. **Délibération du 15 mars 2013**
   - **Bilan de la concertation**

4. **Délibération du 15 mars 2013**
   - **Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme**

5. **Délibération du 17 décembre 2013**
   - **Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

6. **Délibération du 17 décembre 2013**
   - **Autorisation de clôture**

7. **Délibération du 17 décembre 2013**
   - **Procédure du permis de démolir**

8. **Délibération du 17 décembre 2013**
   - **Adaptation du droit de préemption urbain**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT
D'EURE-ET-LOIR

Commune d'Ecrosnes

DATE DE CONVOCATION

05 décembre 2008

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 13

Votants : 15

Vu le code général des collectivités territoriales,
L'an deux mil huit
Le 05 décembre à 20 heures 30
Etaient présents : Mme Annie CAMUEL, Maire, M. Gilles HALLINGER, M. Xavier MARGUERIN, Adjoints, M. Luc ROUSSEAU, M. Jean-Luc CROULLEBOIS, Mme Katherine POUCHAUDON, M. Stéphane BREANT, M. Thierry LANDAIS, M. David TARDIVEAU, M. Jean-Manuel LANGLOIS, M. Pascal LEROY, M. François VANNIER et M. LE BAIL.
Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : M. Olivier JACOMME donne pouvoir à Mme Annie CAMUEL
Mme Virginie THOMPSON donne pouvoir à Katherine POUCHAUDON

Secrétaire de séance : Mme Katherine POUCHAUDON

N° 2008-12-05

Objet : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME A FORME DE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal que les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ainsi que celles des articles R.123-1 à R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il revient donc à la commune de décider de la révision du Plan d'Occupation des Sols.

Madame le Maire expose que le plan d'occupation des sols ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de l'espace communal et présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de réviser le document.

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

En effet, la commune d'Ecrosnes se trouve en phase d'élaboration d'un réaménagement foncier et il paraît souhaitable

- d'améliorer le document d'urbanisme sur certaines règles qui sont exprimées soit trop strictement, soit peu précisément.
- De pouvoir étendre les zones d'habitat.
- De mener la réflexion sur la nécessité de conserver ou d'abandonner la création d'une zone d'activité étant donné que la commune d'Ecrosnes n'a pas été retenue sur ce point dans la révision du SCOT de Maintenon.
- Pourvoir permettre, dans le cadre de l'aménagement foncier, l'inscription des réserves foncières utiles pour l'implantation d'équipements publics.
- En zone rurale, impacter la volonté de la commune à la réalisation d'une déviation pour la circulation automobile.

La présente modification a été mise au point par la commission urbanisme, dans sa réunion du 21 novembre 2008.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12/10/1988, approuvant le plan d'occupation des sols, modifiée le 01/12/2000 ;
Vu le code de l'urbanisme modifié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et notamment ses articles L.123-6, L.123-13, L.300-2 et R.123-34 ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Maintenon, approuvé le 1er juillet 1998, transformé en SCOT le 28 décembre 2001, en cours de révision depuis le 30 mai 2007 ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

Considérant que la révision du plan d'occupation des sols aurait un intérêt évident pour une bonne gestion du développement communal.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide à la majorité :

1. De prescrire la révision du P.O.S. sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.123-6, R. 123-24 et suivants du code de l'urbanisme ;

2. De charger la commission municipale d'urbanisme du suivi de l'étude du P.L.U. ;

3. Madame le Maire informe le conseil municipal que les articles L 123-6, L 123-19 et L 300-2 du code de l'urbanisme imposent que dans le cadre de la révision du POS/PLU le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités d'organisation de la concertation associant la population et les associations concernées. Pour cela, dès le début et pendant toute la durée des études relatives au projet de révision, il revient à la commune :

    - D'effectuer la meilleure information possible du public (habitants, associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole).
    - De lui offrir des possibilités étendues de faire connaître ses réactions
    - De lui présenter le bilan de concertation à l'issue de celle-ci.

    A l'expiration de la concertation, Madame le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibèrera préalablement à l'arrêté du PLU,

4. D'autoriser Madame le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation définie à l'article 3.

5. D'associer conformément à l'article L.121-4 les personnes publiques : Etat, Région, Département, organismes consulaires et le SCOT de Maintenon, qui en auraient fait la demande, à l'élaboration du P.L.U.

Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet à la demande du Préfet ou du Maire (L.123-7).

Les réunions auront lieu aussi souvent que la commission municipale d'urbanisme le jugera utile et notamment :

- Après que le Préfet aura porté à la connaissance du Maire les éléments nécessaires à la révision du P.L.U. conformément à l'article R. 121-1 du code de l'urbanisme ;
- Pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) aux personnes publiques associées citées plus haut,
- Avant que le projet P.L.U. ne soit arrêté par le conseil municipal ;

6. D'autoriser Mme le Maire à recourir aux conseils du CAUE lors de l'établissement du document d'urbanisme, conformément à l'article L.121-7 alinéa 33, ainsi que de recueillir l'avis de tout organisme visé à l'article L.123-8 alinéa 3 ;

7. De confier à un urbaniste du secteur privé la mission d'étude du P.L.U. et de demander, conformément à l'article L.121-7 du code de l'urbanisme, que les services de la Direction Départementale de l'Equipement soient mis à la disposition de la commune pour assurer la conduite de l'étude.

8. De donner autorisation au maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision technique du P.L.U. ;

9. De solliciter de l'Etat, conformément au décret n°83-1122 du 22.12.1983 une dotation pour couvrir les frais matériels nécessaires à la révision du P.L.U. ;

10. D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au budget de l'exercice considéré, chapitre 20, article 202, Frais d'études et de révisions des documents d'urbanisme.

Pour extrait certifié conforme,
Mme le Maire,

MAIRIE D'ECROSNES 28320

Annie CAMUEL

Certifié exécutoire compte tenu de l'envoi en Préfecture le :
16/12/2008
Et de la publication le 16/12/2008

ECROSNES

28320

ATTESTATION

Je soussignée Annie CAMUEL, Maire d'Ecrosnes, atteste que le Conseil Municipal d'Ecrosnes a bien débattu le 15 avril 2011 des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Communal.

A Ecrosnes, le 18 avril 2011

Mme le Maire

MAIRIE D'ECROSNES 28320

Annie CAMUEL

Mairie d'ECROSNES - Place de la Mairie 28320 Ecrosnes - Tél : 02 37 31 56 07 - Fax : 02 37 31 19 32

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune d'Ecrosnes

DATE DE CONVOCATION

07 mars 2013

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 12

Votants : 13

Vu le code général des collectivités territoriales,
L'an deux mil treize le 15 mars à 20 heures 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie.

Étaient présents : Annie CAMUEL, Maire, Olivier JACOMME, Gilles HALLINGER, Xavier MARGUERIN Adjoints, Stéphane BRÉANT, M. Jean-Luc CROULLEBOIS Thierry LANDAIS, Pascal LEROY, Katherine POUCHAUDON, Luc ROUSSEAU, Jean-Manuel LANGLOIS, François VANNIER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés :
Claude LE BAIL ayant donné pouvoir à Gilles HALLINGER
Virginie THOMPSON
David TARDIVEAU

Secrétaire de séance : Katherine POUCHAUDON

N° 2013-03-01

OBJET : PLU - Bilan de la concertation

Par délibération en date du 5 décembre 2008, le conseil municipal d'Ecrosnes a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, et a décidé de soumettre les études du PLU à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées.

Les études de diagnostic, l'élaboration des scénarios d'aménagement, le projet d'Aménagement et de Développement Durable puis enfin la traduction réglementaire du projet (zonage et règlement) ont été présentées entre l'automne 2010 et l'automne 2012, aux membres de la commission urbanisme, aux personnes publiques associées et à la population.

À ce jour, après que le conseil municipal ait débattu des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durales le 15 avril 2011, nous vous proposons de prendre connaissance et d'approuver le bilan de la concertation menée durant toutes ces études.

Dix-sept réunions de la commission municipale ont été tenues dont deux réunions avec les personnes associées en date du 6 avril 2011 et du 18 avril 2012. En complément, des réunions publiques ont été organisées le 23 mai 2011 pour la présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le 19 juin 2012 pour la présentation du projet global.

Dans le cadre de cette concertation, des annonces dans le bulletin municipal sont parues.

Par ailleurs, les études du projet sont consultables en mairie. Un registre d'observations a été mis à la disposition des riverains afin que soient consignées toutes les remarques.
En ce sens, les remarques écrites mais aussi toutes les observations faites auprès des membres de la municipalité ont été analysées, débattues en commission municipale puis considérées lorsqu'elles s'inscrivaient dans l'intérêt général du développement de la commune.

Certaines propositions ont ainsi été introduites dans le projet du PLU qui est arrêté avant d'être soumis à l'avis des personnes publiques associées et faire l'objet d'une enquête publique.

Au regard des objectifs déclinés par la municipalité dans le cadre du projet,

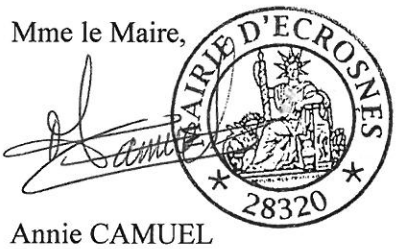
Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Approuve le bilan de la concertation réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes.

Certifié exécutoire compte tenu de l'envoi en Préfecture le : 19/03/2013

Et de la publication le : 19/03/2013

Mme le Maire,



Annie CAMUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune d'Ecrosnes

DATE DE CONVOCATION

07 mars 2013

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 12

Votants : 13

Vu le code général des collectivités territoriales,
L'an deux mil treize le 15 mars à 20 heures 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie.

Étaient présents : Annie CAMUEL, Maire, Olivier JACOMME, Gilles HALLINGER, Xavier MARGUERIN Adjoints, Stéphane BRÉANT, M. Jean-Luc CROULLEBOIS Thierry LANDAIS, Pascal LEROY, Katherine POUCHAUDON, Luc ROUSSEAU, Jean-Manuel LANGLOIS, François VANNIER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés :
Claude LE BAIL ayant donné pouvoir à Gilles HALLINGER
Virginie THOMPSON
David TARDIVEAU

Secrétaire de séance : Katherine POUCHAUDON

N° 2013-03-02

OBJET : PLU - Arrêt du projet

Par délibération en date du 5 décembre 2008, le conseil municipal d'Ecrosnes a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000.

Le Plan local d'urbanisme est un document d'orientation du développement urbain du territoire et de son fonctionnement. Il définit les rapports entre l'urbanisation et les espaces naturels, les paysages et les formes bâties,...
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les besoins de développement : logements à construire, nouveaux équipements éventuels.

Le Plan Local d'Urbanisme est surtout un outil de gestion du droit des sols, c'est d'ailleurs sa fonction juridique première. Il définit la destination des espaces et toutes les règles d'occupation des terrains, de construction et d'architecture. C'est en fonction du PLU que les permis de construire sont accordés, ainsi que les autorisations de réaliser une opération d'aménagement ou de créer un lotissement.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un travail d'étude longue et complexe décomposée en plusieurs parties : le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le zonage et le règlement.

À ce jour, après que le conseil municipal ait débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 15 avril 2011 nous vous proposons d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comporte :

1) le rapport de présentation contenant les documents suivants :
   - le diagnostic dans les domaines de la géographie, du paysage, de la démographie, de l'économie, de l'habitat, des équipements et des services,
   - l'analyse de l'état initial de l'environnement,
   - l'explication des choix réglementaires retenus pour établir le PADD,
   - les motifs des limitations apportées par la réglementation à l'utilisation des sols,
   - l'évaluation des incidences des orientations du PADD sur l'environnement.
2) le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune,
3) les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
4) le règlement d'urbanisme et les annexes au règlement comprenant le plan de zonage et l'ensemble des servitudes communales (emplacements réservés, espaces boisés classés).

5) les annexes incluant les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux,…

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Arrête le projet de plan local d'urbanisme d'Ecrosnes
Précise que le plan local d'urbanisme sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées visées à l'article L123-8 du code de l'urbanisme avant de faire l'objet d'une enquête publique,

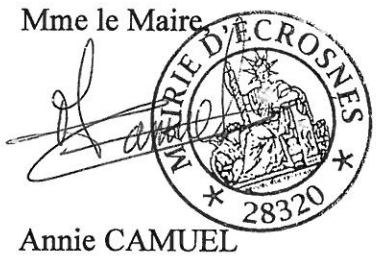
La présente délibération sera :
- affichée pendant un mois,
- mentionnée dans un journal local et sur le site internet de la commune
- transmise aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet d'Eure et Loir
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régional de la Santé
- Monsieur Le Directeur de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
- Monsieur le Chef de Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Monsieur le Directeur de l'Inspection Académique
- Monsieur Le Directeur du Service Régional de l'Archéologie,
- Monsieur le Président du Conseil Général
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Madame le Président de la Communauté de Communes du Val de Voise
- Mesdames, Messieurs les maires des communes limitrophes
- Mesdames, Messieurs les Présidents des Syndicats suivants : SCOT de Maintenon, SIRMATCOM, SIPAC, SDE et SIVOS.

Certifié exécutoire compte tenu de l'envoi en Préfecture le : 19/03/2013

Et de la publication le : 19/03/2013

Mme le Maire,



Annie CAMUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune d'Ecrosnes

DATE DE CONVOCATION

11 décembre 2013

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 12

Vu le code général des collectivités territoriales,
L'an deux mil treize le 17 décembre à 20 heures 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie.

Étaient présents : Annie CAMUEL, Maire, Olivier JACOMME, Gilles HALLINGER Adjoints, Stéphane BRÉANT, Jean-Luc CROULLEBOIS, Thierry LANDAIS, Katherine POUCHAUDON, Luc ROUSSEAU, David TARDIVEAU, Virginie THOMPSON, François VANNIER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé :
Xavier MARGUERIN ayant donné pouvoir à Stéphane BRÉANT
Pascal LEROY
Claude LE BAIL
Jean-Manuel LANGLOIS

Secrétaire de séance : Katherine POUCHAUDON

N° 2013-12-01

OBJET : Délibération pour approbation du plan local d'urbanisme

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 permet la mise en place d'un nouveau document de planification, le plan local d'urbanisme.

Par délibération en date du 5 décembre 2008, le conseil municipal d'Ecrosnes a ainsi prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme est un document d'orientation du développement du territoire et de son fonctionnement. Il définit les rapports entre l'urbanisation et les espaces naturels, les paysages et les formes bâties,
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les besoins de développement : logements à construire, nouveaux équipements éventuels. Il est surtout un outil de gestion du droit des sols, c'est d'ailleurs sa fonction juridique première. Il définit la destination des espaces et toutes les règles d'occupation des terrains, de construction et d'architecture. C'est en fonction du PLU que les permis de construire sont accordés, ainsi que les autorisations de réaliser une opération d'aménagement ou de créer un lotissement.

Le Plan Local d'Urbanisme est décomposé en plusieurs parties : le rapport de présentation incluant le diagnostic du territoire communal, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le zonage et le règlement.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable en date du 18 avril 2011 et arrêté le plan local d'urbanisme le 15 mars 2013.

Ce document a été transmis à l'ensemble des personnes associées, à savoir :

- Monsieur le Préfet d'Eure et Loir
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de la Santé
- Monsieur Le Directeur de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations Monsieur le Chef de Service Territorial l'Architecture et du Patrimoine
- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Monsieur le Directeur de l'Inspection Académique
- Monsieur Le Directeur du Service Régional de l'Archéologie,
- Monsieur le Président du Conseil Général
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur Le Président de la communauté de communes,
- Mesdames, Messieurs les maires des communes limitrophes

Les observations émises par ces personnes publiques ont été annexées au dossier de PLU qui a alors été soumis à enquête publique par arrêté du maire en date du 16 juillet 2013.

L'enquête publique conduite par Monsieur SARRUT, désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, s'est déroulée en mairie du 26 août au 27 septembre 2013 inclus.
A la suite de cette procédure, le commissaire enquêteur a fourni un rapport et rendu un avis favorable au dossier le 25 octobre 2013, document qui a été transmis au Préfet.

À l'issue de cette phase de consultation, le plan local d'urbanisme n'a pas été remis en cause dans ses options fondamentales et dans son économie générale. Dans la majorité des cas, les observations formulées par les personnes associées ou les habitants au cours de l'enquête publique, ont permis de compléter le document qui vous est présenté pour approbation.

Principaux avis formulés par les personnes associées :

Monsieur le Préfet note les objectifs de croissance du projet de PLU qui porte sur un développement maîtrisé de la commune. Ce projet doit permettre d'adopter une gestion modérée et économe des équipements et infrastructures (voirie, réseaux) et reçoit en ce sens un avis favorable.
Toutefois, cet avis favorable est assorti de plusieurs réserves que la commune a à prendre en considération. Pour chacune de ces réserves, la commune prend acte de la position de l'Etat et propose une réponse adaptée à la réalité géographique ou socio-économique du territoire
Réserve n°1 de l'Etat : Sur le nord du bourg, le long du chemin dit « de Giroudet », les services de l'Etat souhaitent le déclassement des terrains non construits portés en zone Ub (zone urbaine) pour un classement en zone N (zone naturelle). L'implantation de nouvelles constructions sur cette zone encouragerait l'extension linéaire de la commune et serait contraire à la loi portant Engagement National pour l'Environnement.
Réponse de la commune à la réserve n°1 : L'extension du bourg sur le chemin de Giroudet a été engagée ces dernières années et a d'ores et déjà engendré une forme d'urbanisation linéaire. De surcroît, dans le cadre des dispositions du POS qui permet l'urbanisation de ce secteur, la commune a récemment viabilisée cette voie afin d'accueillir trois ou quatre nouvelles constructions le long de cette voie, ce, entre des constructions existantes. Dès lors, en fonction des dispositions réglementaires du Plan d'Occupation des Sols et surtout, des investissements financiers publics conséquents réalisés pour la mise en œuvre de réseaux et la viabilisation de ces terrains, la commune ne peut décemment accepter le déclassement de ces terrains en zone naturelle. Elle souhaite ainsi conserver ce secteur du chemin dit de Giroudet en zone Ub dans le projet de Plan Local d'Urbanisme.
Réserve n°2 de l'Etat : sur le hameau de Giroudet, les services de l'Etat souhaitent que la commune envisage un nouveau découpage qui empêcherait l'implantation de toute nouvelle construction. Les parcelles 148, 68, 69 ainsi que les parcelles à l'Est de la parcelle 141 devraient ainsi être inscrites en zone agricole.
Réponse de la commune à la réserve n°2 : La commune accepte de restreindre la surface des terrains à bâtir. Toutefois, pour les parcelles 68 et 69, les terrains ont été viabilisés récemment (plan cadastral mis à jour depuis l'été 2013) ; ils sont à ce jour construits et occupés par des constructions à vocation résidentielle et resteront de fait en zone urbaine (zone Uh). La parcelle 148 pour sa part, est actuellement une friche et reste à ce jour un espace creux entre des constructions existantes ; dans ce contexte, il apparait pour la commune opportun de conserver une possibilité de construction sur cette dernière qui en tout état de cause n'altérera pas l'activité agricole. Les parcelles à l'Est de la parcelle 141 seront quant à elles déclassées de la zone Uh (zone urbaine hameaux) et seront rendues inconstructibles. Néanmoins, en fonction de leur situation géographique (présence d'une mare et de jardins remarquables) elles seront portées en zone naturelle (zone N) exception faite de la maison existante à l'extrémité du hameau qui sera quant à elle portée en secteur Ah (zone agricole – écarts habités) ce qui permettra ainsi l'apport d'extension très mesurée.
Réserve n°3 de l'Etat : Au sein du bourg, la présence et la situation de la zone 2AU fait l'objet de remarques. En fonction de sa situation, les services de l'Etat considèrent que la zone 2AU devrait être retirée et remplacée par un nouveau projet au nord de la zone 1AU.
Réponse de la commune à la réserve n°3: La situation proposée pour cette zone 2AU est liée à une réflexion globale de l'aménagement de ce secteur qui prévaut depuis une vingtaine d'années. Elle est fonction d'une topographie et de la situation des surfaces cultivées. Positionnée à l'Est de la zone 1AU, comme le propose la commune, elle va être en parfaite continuité de l'aménagement de la zone 1AU et surtout éviter l'enclavement d'un espace agricole de faible surface. Le positionnement d'une zone 2AU en partie Nord de la zone 1AU, comme le demandes les services de l'Etat, toucherait par ailleurs un espace agricole encore intègre et facile à cultiver. Pour ces raisons, la commune souhaite conserver la position de la zone 2AU à son emplacement proposé au stade de l'arrêt du projet de PLU.

Monsieur Le Président du Conseil Général fait savoir que le projet de PLU n'appelle pas d'observation de la part du conseil général, mais demande que soient apportés quelques compléments concernant les thèmes du logement, de l'économie, du tourisme, des transports, des déplacements et de la gestion de l'eau.

Monsieur Le Président de la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous condition de réduire encore les possibilités de construction nouvelles sur le hameau de Giroudet (demande analogue aux services de l'Etat).
Par ailleurs, sachant que les exploitations agricoles sont majoritairement en zone Ua (centre bourg et Ecrignolles), il serait bon d'adapter le règlement de la zone afin de pouvoir accueillir des constructions agricoles.
Ces remarques sont prises majoritairement en considération par la commune : les surfaces constructibles se voient désormais réduites sur le hameau de Giroudet en fonction de la réalité foncière et immobilière du moment. Les terrains non lotis concernés seront donc inconstructibles.
En ce qui concerne les remarques concernant le règlement, des adaptations sont introduites au projet soumis à approbation pour faciliter l'activité agricole.

Considérant l'ensemble de ces observations et ces remarques sur la composition du projet et du dossier, les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme ont été modifiées depuis l'arrêt du projet.

Observations rapportées au cours de l'enquête publique :
Peu de personnes sont venues consulter le dossier de PLU lors de l'enquête publique.
Il est précisé que les observations permettant d'amender le projet de PLU dans le sens de l'intérêt général ont été prises en considération. A l'inverse, les demandes relevant de l'intérêt particulier n'ont pas donné de suite favorable.
Dans ce contexte, Monsieur le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU.

Le conseil municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123 et R.123;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2008 ayant prescrit l'élaboration du P.L.U. ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2013 ayant arrêté le projet de P.L.U. ;
Vu les avis de l'Etat, des personnes publiques associées et consultées lors de l'arrêt du projet,
Vu l'arrêté du Maire en date du 16 juillet 2013 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 août au 27 septembre 2013 inclus après publicité légale,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Considérant que la prise en compte de ces remarques nécessite d'apporter des modifications aux différentes pièces du dossier de P.L.U. ;
Considérant que le P.L.U., tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

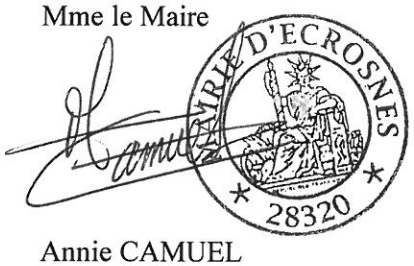
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

Approuve le plan local d'urbanisme (P.L.U.),

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et fera l'objet d'une mention, insérée en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département ;

La présente délibération sera exécutoire :
• dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet d'Eure et Loir si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du P.L.U ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications ;
• après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Mme le Maire



Annie CAMUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune d'Ecrosnes

DATE DE CONVOCATION

11 décembre 2013

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 12

Vu le code général des collectivités territoriales,
L'an deux mil treize le 17 décembre à 20 heures 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie.

Étaient présents : Annie CAMUEL, Maire, Olivier JACOMME, Gilles HALLINGER Adjoints, Stéphane BRÉANT, Jean-Luc CROULLEBOIS, Thierry LANDAIS, Katherine POUCHAUDON, Luc ROUSSEAU, David TARDIVEAU, Virginie THOMPSON, François VANNIER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé :
Xavier MARGUERIN ayant donné pouvoir à Stéphane BRÉANT
Pascal LEROY
Claude LE BAIL
Jean-Manuel LANGLOIS

Secrétaire de séance : Katherine POUCHAUDON

N° 2013-12-02

OBJET : Réforme du code l'urbanisme
Autorisation de clôture

La refonte du régime des autorisations d'occupation du sol est entrée en vigueur au 1er octobre 2007.

Dans le cadre des nouvelles procédures, une modification importante est à signaler concernant les autorisations de clôtures.

Le nouveau régime applicable aux clôtures est identique à celui des permis de démolir : pas d'autorisation ni de déclaration préalable pour les clôtures édifiées ailleurs que dans les secteurs suivants.

- dans les secteurs sauvegardés,
- pour les immeubles inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé,
- pour les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique,
- dans les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,
- pour les immeubles protégés dans le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L123-1. 5. 7ème du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal peut délibérer pour demander une déclaration préalable à la construction des clôtures sur tout ou partie du territoire communal.

Les édifications de clôtures, notamment en bordure du domaine public, sont des travaux qui ont un impact sur le paysage urbain, quel que soit le quartier concerné. Il paraît donc nécessaire que la commune puisse en avoir connaissance de façon à assurer une évolution qualitative du patrimoine bâti sur le territoire communal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **DECIDE**, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, de soumettre à déclaration préalable la réalisation de clôtures sur la totalité du territoire communal.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en mairie pendant un mois,
- Publication au recueil des actes administratifs de la commune,
- Insertion dans le quotidien l'Echo Républicain.

Mme le Maire

MAIRIE D'ECROSNES 28320

Annie CAMUEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune d'Ecrosnes

DATE DE CONVOCATION

11 décembre 2013

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 12

Vu le code général des collectivités territoriales,
L'an deux mil treize le 17 décembre à 20 heures 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie.

Étaient présents : Annie CAMUEL, Maire, Olivier JACOMME, Gilles HALLINGER Adjoints, Stéphane BRÉANT, Jean-Luc CROULLEBOIS, Thierry LANDAIS, Katherine POUCHAUDON, Luc ROUSSEAU, David TARDIVEAU, Virginie THOMPSON, François VANNIER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé :
Xavier MARGUERIN ayant donné pouvoir à Stéphane BRÉANT
Pascal LEROY
Claude LE BAIL
Jean-Manuel LANGLOIS

Secrétaire de séance : Katherine POUCHAUDON

N° 2013-12-03

OBJET : Réforme du code l'urbanisme
PROCEDURE DU PERMIS DE DEMOLIR

Il convient tout d'abord de rappeler les dispositions du code de l'urbanisme applicables en matière de permis de démolir au regard de ses articles L.421-3, R.421-26, R.421-27, R.421-28 et R.421-29.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un arrêté de permis de démolir dans les cas suivants :
•lorsque la construction est implantée dans un périmètre sur lequel la commune a instauré l'obligation du permis de démolir par délibération du conseil municipal,
•si la construction est inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
•si la construction est située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
•si la construction est située dans un périmètre de secteur sauvegardé ou de restauration immobilière,
•si la construction est située dans un site inscrit ou classé,
•si la construction est identifiée comme devant être protégée par le Plan Local d'Urbanisme comme un élément du patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Sont notamment exemptées de permis de démolir :
•les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale,
•les démolitions exécutées en application d'un arrêté déclarant un bâtiment menaçant ruine ou d'insalubrité irrémédiable,
•les démolitions exécutées en application d'une décision de justice.

Afin d'exercer un contrôle sur les démolitions intervenant sur le territoire, et la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ayant été approuvée le 17 décembre 2013, il convient de définir les modalités d'exercice de la procédure du permis de démolir.

En ce sens, il est proposé d'instaurer en application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, la procédure du permis de démolir sur l'intégralité du territoire communal.

En conséquence, il est proposé:
•d'instaurer en application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, la procédure du permis de démolir sur l'intégralité du territoire communal.
•d'autoriser Madame le Maire ou un adjoint ayant reçu délégation à accomplir toutes formalités à cet effet.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

- DECIDE, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, d'instituer la procédure du permis de démolir sur l'intégralité du territoire communal.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en mairie pendant un mois,
- Publication au recueil des actes administratifs de la commune,
- Insertion dans le quotidien l'Echo Républicain.

Mme le Maire

Annie CAMUEL

MAIRIE D'ECROSNES
28320

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune d'Ecrosnes

DATE DE CONVOCATION

11 décembre 2013

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 12

Vu le code général des collectivités territoriales,
L'an deux mil treize le 17 décembre à 20 heures 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie.

Étaient présents : Annie CAMUEL, Maire, Olivier JACOMME, Gilles HALLINGER Adjoints, Stéphane BRÉANT, Jean-Luc CROULLEBOIS, Thierry LANDAIS, Katherine POUCHAUDON, Luc ROUSSEAU, David TARDIVEAU, Virginie THOMPSON, François VANNIER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé :
Xavier MARGUERIN ayant donné pouvoir à Stéphane BRÉANT
Pascal LEROY
Claude LE BAIL
Jean-Manuel LANGLOIS

Secrétaire de séance : Katherine POUCHAUDON

N° 2013-12-04

OBJET Adaptation du DROIT DE PREEMPTION URBAIN du PLU approuvé le 17 décembre 2013

L'article L211-1 du Code de l'Urbanisme confère aux communes dotées d'un PLU rendu public ou approuvé, la possibilité d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbanisées ou urbanisables.

Cette faculté a pour but de permettre aux communes concernées d'acquérir, par priorité sur tout autre candidat, les biens immobiliers bâtis ou non, mis en vente par leurs propriétaires.

Ceux-ci sont tenus, à cette occasion, de déposer en Mairie une déclaration d'intention d'aliéner mentionnant les prix et conditions de l'aliénation projetée.
La commune doit alors, dans un délai de deux mois, faire connaître aux intéressés sa décision de préempter ou non, en précisant l'objet pour lequel le droit est éventuellement exercé.

Les immeubles ainsi acquis doivent être utilisés à des fins précises telles qu'énumérées à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme (construction d'équipements publics, création de carrefour et de voirie, alignement de voie publique et tout autre projet entrepris dans l'intérêt de la commune).

A ce jour, au regard des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé, le droit de préemption permet à la commune d'intervenir sur le marché foncier afin d'acquérir le moment venu les immeubles qu'elle juge nécessaire pour ses besoins immédiats ou futurs.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

- d'adapter l'institution du « droit de préemption urbain » (DPU) sur les secteurs urbanisés et urbanisable (zones U et AU du PLU - plan joint en annexe).
- conformément à l'article L.2122-22 alinéa 15 du Code Général des Collectivités Territoriales, de donner délégation à Madame Le Maire afin d'exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain pour toutes les aliénations susceptibles d'intervenir dans les zones assujetties à ce droit.

En application de l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

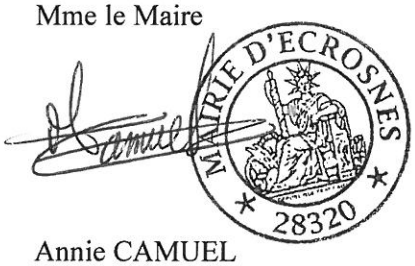
En application de l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :
- sera affichée en mairie pendant un mois, la date à prendre en considération pour l'exécution de l'affichage étant celle du jour où il est effectué ;

- fera l'objet d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département,

En application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée et une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise à :

- Monsieur le Préfet d'Eure et Loir
- Monsieur le Directeur Départementale de la Direction Départementale des Territoires.
- Monsieur le Directeur des Services fiscaux
- Conseil supérieur du notariat,
- La chambre départementale des notaires
- Greffe du Tribunal de Grande Instance

Mme le Maire



Annie CAMUEL

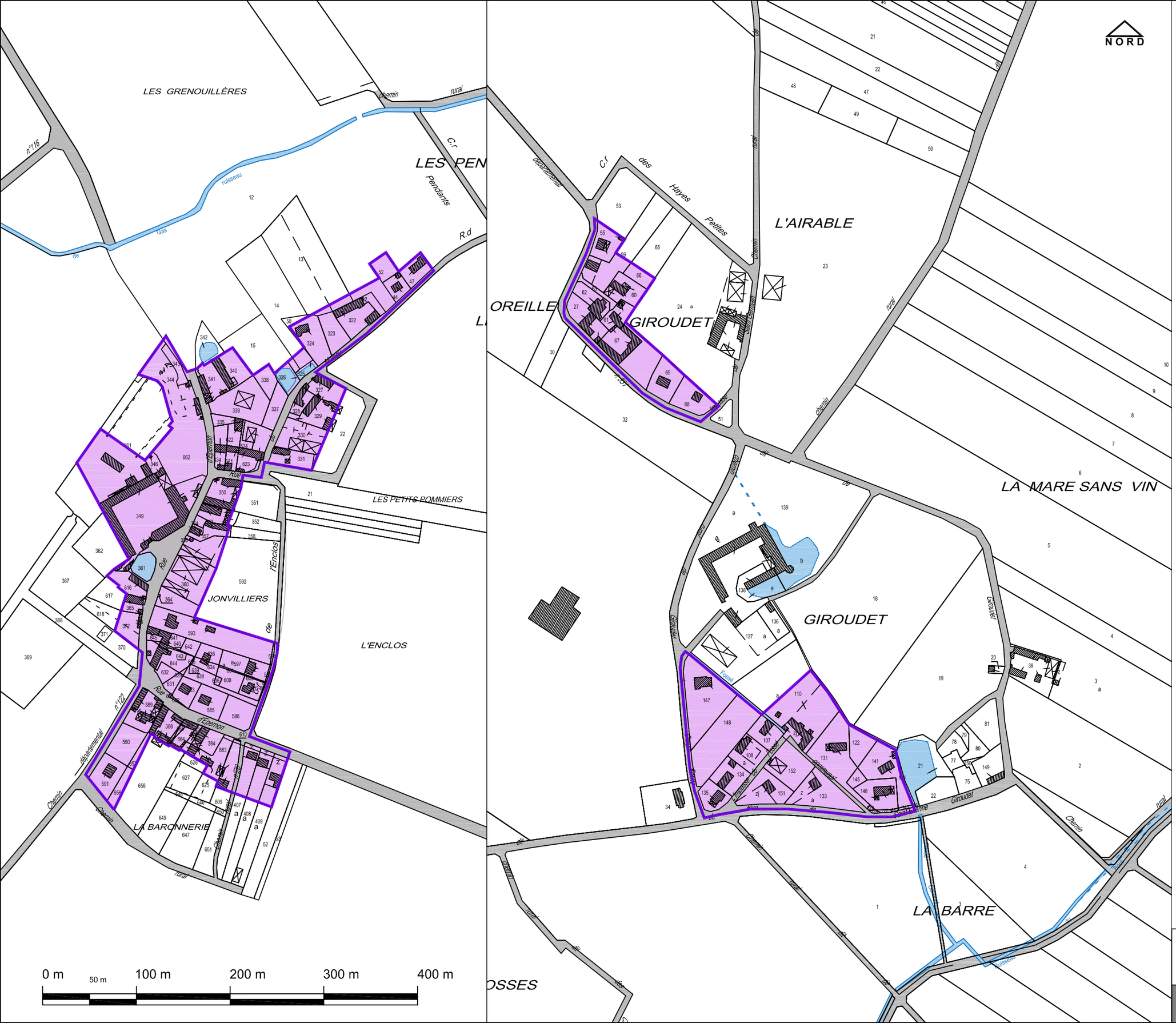


Zones urbaines et zones d'urbanisation future soumises au droit de préemption urbain

Département d'Eure-et-Loir

Commune d'ECROSNES

Droit de préemption urbain
BOURG ET HAMEAU D'ÉCRIGNOLLES



Zones urbaines et zones d'urbanisation future soumises au droit de préemption urbain

Département d'Eure-et-Loir

Commune d'ECROSNES

Droit de préemption urbain
JONVILLIERS - GIROUDET

Commune d'

Ecrosnes

Eure-et-Loir

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

2ème **M**odification du Plan **L**ocal d'**U**rbanisme



DELIBERATIONS **1**

- 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

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,

P H A S E :

Approbation

en perspective
urbanisme & aménagement

En Perspective Urbanisme et Aménagement
4bis, rue Saint Barthélémy - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Communauté de communes
Portes Euréliennes
d'Île-de-France

Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 028-200069953-20210930-21_09_23-DE

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Jeudi 30 septembre 2021

n° 21_09_23

Objet de la délibération :
PLU d'Ecrosnes : prescription de la modification n°2

Nombre de conseillers :
En exercice : 64
Présents : 48
Pouvoirs :14
Votants : 62

Date de la convocation :
24/09/2021

Secrétaire de séance :
Catherine DEBRAY

L'an deux mille vingt-et-un, le 30 septembre à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :
Cathy LUTRAT *(suppléante de Robert DARIEN)*, Jean-Luc DUCERF, Youssef AFOUADAS, Sylvie ROLAND, Jean-Pierre ALCIERI, Sylviane BOENS, Stéphane LEMOINE, Bénédicte PROUTHEAU (*suppléante de Gérald GARNIER*), Éric SEGARD, Gérard WEYMEELS, Laurent DAGUET, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, Jean-Noël MARIE, Annie CAMUEL, François BELHOMME, Béatrice BONVIN-GALLAS, Armelle THERON-CAPLAIN, Simone BEULE, Bruno ESTAMPE, Patrick OCZACHOWSKI, Yves MARIE, Nathalie BROSSAIS, Bruno ALAMICHEL, Anne BRACCO, Jean-Pierre RUAUT, Pierre GOUDIN, Francisco TEIXEIRA, Bertrand THIROUIN, Patricia BERNARDON , Bertrand DE MISCAULT, Nicolas DORKELD, Marie José GOFRON, Gérald COIN, Chrystel CABURET, Yves VAN LANDUYT, Daniel MORIN, Carine ROUX, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Catherine DEBRAY, Isabelle FAURE, Michael BLANCHET, Arnaud BREUIL, Serge MILOCHAU, Philippe AUFFRAY, Thierry DELARUE, Christian GUILBERT (*suppléant de Jocelyne PETIT*)

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Cécile DAUZATS donne pouvoir à Youssef AFOUADAS
Elisabeth LEVESQUE donne pouvoir à Éric SEGARD
Xavier-François MARIE donne pouvoir Patrick LENFANT
Jean-François BULIARD donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT
Jacques GAY donne pouvoir à Simone BEULE
Denis DURAND donne pouvoir à François BELHOMME
Eric TABARINO donne pouvoir à Bruno ALAMICHEL
Michelle MARCHAND donne pouvoir à Stéphane LEMOINE
Patrick KHOL donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT
Nicolas PELLETIER donne pouvoir à Serge MILOCHAU
Michel DARRIVIERE donne pouvoir à Annie CAMUEL
Ann GRÖNBORG donne pouvoir à Arnaud BREUIL
Emmanuel MORIZET donne pouvoir à Laurent DAGUET
Philippe RENAUD donne pouvoir à Christelle CABURET

Absents excusés :
Pascal BOUCHER, Marc MOLET

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes a été approuvé par délibération municipale en date du 13 décembre 2013 et fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 20 décembre 2017. La première modification portait sur l'ajustement des limites des zones 1AU et 2AU du Plan Local d'Urbanisme et concernait en même temps l'inversion du processus d'urbanisation desdites zones (voir schémas ci-dessous).

Il est indiqué que la commune a exprimé son intention et sa volonté d'ouvrir à l'urbanisation à court terme la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme stipule : « *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* ».

Ce projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes sera notifié aux personnes publiques associées avant qu'une enquête publique ne soit organisée. La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera par la suite approuvée par délibération du Conseil communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 028-200069953-20210930-21_09_23-DE

Sur la frange Est du territoire communautaire, la commune d'Ecrosnes se localise également sur les limites du département et de la région. 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. Ecrosnes bénéficie d'une relative proximité de Paris et de Chartres tout en restant située en dehors des grands axes routiers. Depuis près de 50 ans, la commune enregistre une croissance démographique constante, largement entretenue par un solde migratoire positif, en raison de sa localisation sur les franges franciliennes. La commune fait état de 847 habitants au dernier recensement.

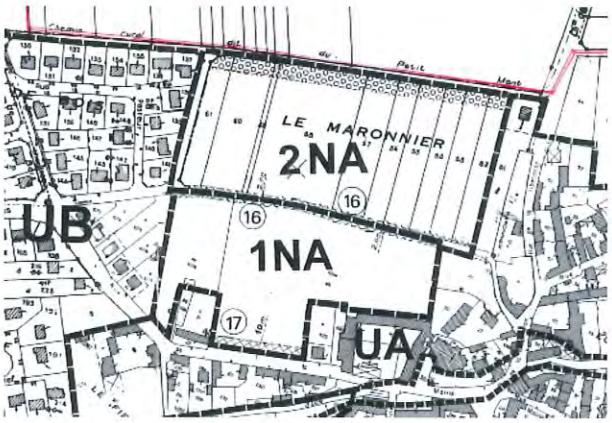
POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	421	461	563	719	742	778	842	847
Densité moyenne (hab/km²)	18,1	19,8	24,2	30,9	31,9	33,4	36,2	36,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

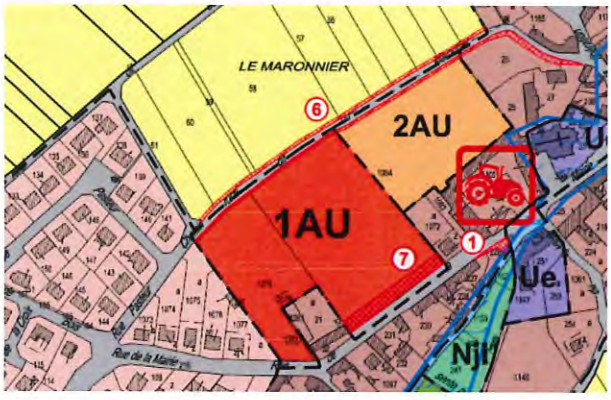
1. Historique de l'évolution de la zone à urbaniser dite « le Marronnier »

Le secteur du Marronnier est déjà un secteur stratégique de développement résidentiel dans le Plan d'Occupation des Sols de 1988. Dans le cadre la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme, cette volonté a été partiellement reprise. En ce sens, seule l'ancienne zone 1NA s'est vu maintenue en zone à urbaniser ; la zone 2NA ayant, quant à elle, été affectée à un statut agricole. Les deux zones à urbaniser prévues au POS présentaient des emprises trop importantes au regard de la logique de modération de consommation de l'espace engagée par le PLU.



Extrait du POS de 1988

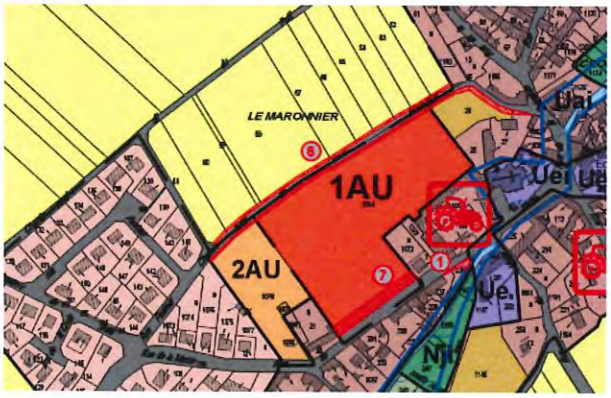
Ainsi, seule une des deux zones a été retenue dans le PLU (ex-zone 1NA du POS transformée en zone AU dans le PLU). Pour éviter une urbanisation trop subite, ce secteur a été scindée en deux zones à urbaniser à court et à long terme (1AU et 2AU).



Extrait du PLU de 2013

Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 028-200069953-20210930-21_09_23-DE

Très rapidement, il s'est toutefois avéré que cette stratégie n'était pas assez efficiente dans sa dimension opérationnelle et fonctionnelle. En effet, la demande de logements sans cesse croissante, la volonté d'accueillir de jeunes ménages pour limiter la baisse des effectifs scolaires, la difficulté à mobiliser une partie du foncier de la zone 1AU, ont conduit la commune à exprimer sa volonté de modifier son PLU en 2017.
Les zones 1AU et 2AU ont ainsi vu leurs limites modifiées et leur temporalité évoluée.



Extrait du PLU modifié en 2017

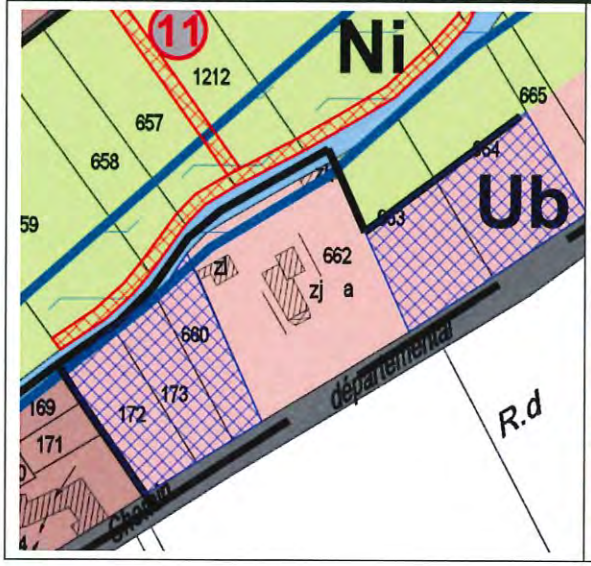
La zone 1AU du PLU est en cours de finalisation et son occupation sera optimale courant 2022. Sur cette zone de 1.63 hectare ont été construits 23 constructions individuelles, respectant la densité prescrite par le PLU en vigueur de 14 logements à l'hectare.

2. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite du Marronnier :

A. Les terrains ayant été bâtis depuis l'approbation du PLU

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.
Dès lors, et pour bien appréhender le besoin d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU, il faut 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, 7 maisons ont été construites en zone urbaine comptabilisant ainsi la réalisation de 30 constructions individuelles depuis l'approbation du PLU.

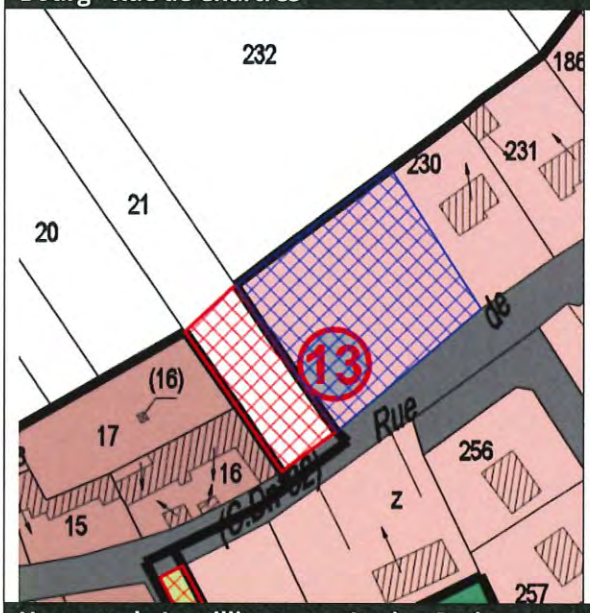
Bourg – rue de l'Ocre — **4 constructions**





Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 028-200069953-20210930-21_09_23-DE

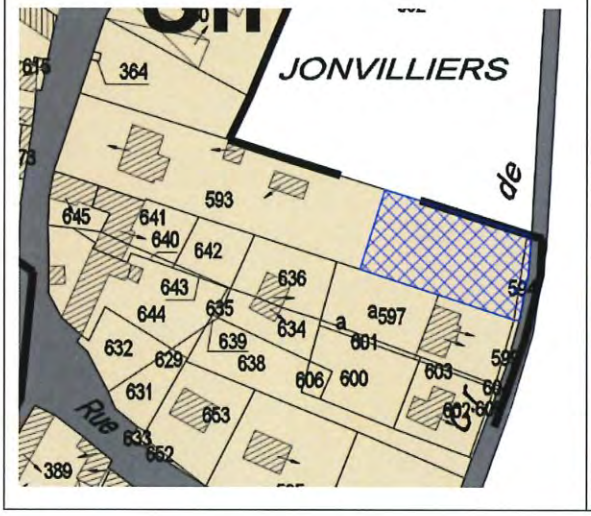
Bourg - Rue de Chartres



2 constructions



Hameau de Jonvilliers – rue Lucien Petit



1 construction



B. L'inadéquation entre les projections démographiques du PLU et les tendances démographiques constatées

Selon le dernier recensement de l'INSEE, la croissance moyenne annuelle constatée à l'échelle communale est de l'ordre de +0.1%. Lors de son élaboration, le PLU prévoyait un taux de croissance moyen annuel d'environ 1%.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,3	2,9	3,1	0,4	0,5	1,6	0,1
due au solde naturel en %	*-0,3*	*-0,3*	*0,6*	*0,3*	*0,3*	*0,6*	*0,4*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*1,6*	*3,2*	*2,5*	*0,0*	*0,2*	*1,0*	*-0,2*
Taux de natalité (‰)	11,8	9,6	13,5	9,9	9,7	12,2	9,7
Taux de mortalité (‰)	14,4	12,7	7,6	6,5	6,3	6,2	6,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 028-200069953-20210930-21_09_23-DE

Cette différence est notamment due à une estimation erronée du desserrement des ménages et des besoins résidentiels nécessaires au maintien des effectifs démographiques. En effet, depuis l'approbation du PLU, le nombre de personnes par ménage a diminué plus rapidement que le document ne le prévoyait. Les besoins en logement liés au desserrement des ménages étaient estimés à 12 logements considérant que le nombre de personnes par ménage au cours de la prochaine décennie (à l'horizon 2023) allait tendre à 2.5, or, il s'avère que le nombre de personnes par ménage atteint désormais 2.4. En conséquence, les besoins en matière de logements pour maintenir une population constante ont été sous-estimés dans le PLU.

Il convient malgré tout de modérer ce constat sur les projections démographiques. En effet, l'avènement de la zone à urbaniser (1AU) et ses 23 logements en cours de construction, associés aux 7 maisons construites en zone urbaine, permettront en 2022 à la commune, depuis l'approbation du PLU en 2013, d'accueillir environ 72 habitants supplémentaires ((23+7) x 2.4), soit une population estimée à 914 habitants. La commune aura enregistré un taux de croissance moyen annuel sur la période 2013-2022 d'environ +0.9%.

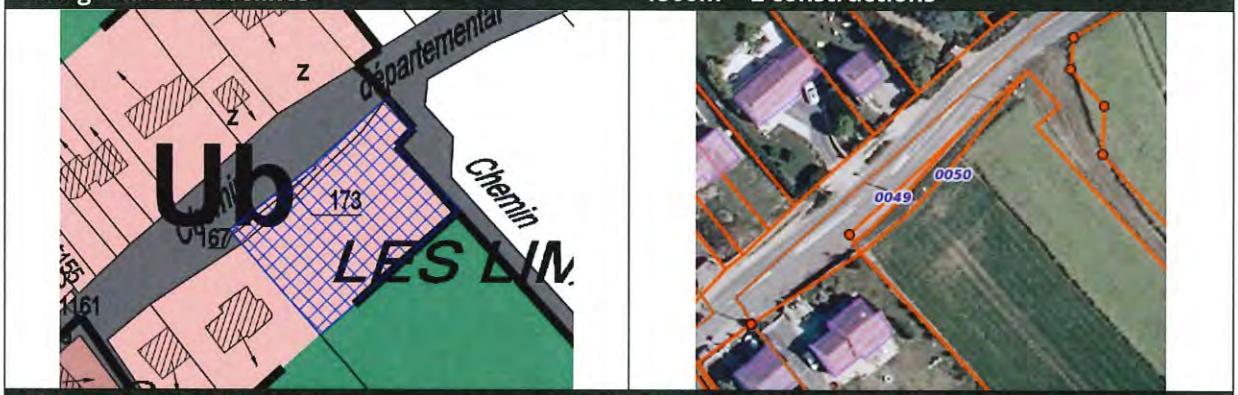
A cette donnée, il convient également de corréler la dynamique constructive observée. Dans le PLU, était entrevue la mobilisation d'espaces « en creux » dans l'enveloppe bâtie ; en ce sens, une vingtaine de logements étaient théoriquement envisagés dans ces espaces.

En fonction du bilan dressé ci-dessus, seules 7 constructions ont été effectivement réalisées. Ainsi, au sein des zones urbaines existent encore à ce jour des espaces mobilisables, précisés ci-après.

C. Le potentiel foncier disponible

Considérant leur situation en zone urbaine et l'intention des propriétaires quant à l'acte de construire, sont recensés au sein des enveloppes bâties (bourg et hameaux) quelques terrains constructibles.

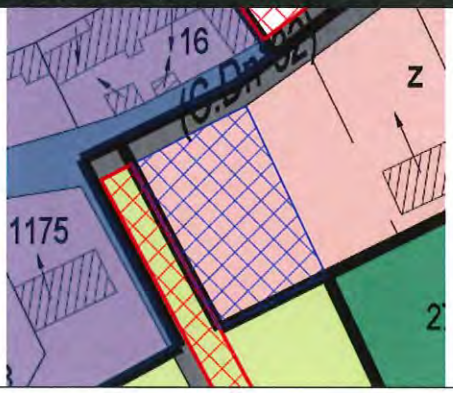
Bourg - Rue des Yvelines — **1500m² - 2 constructions**

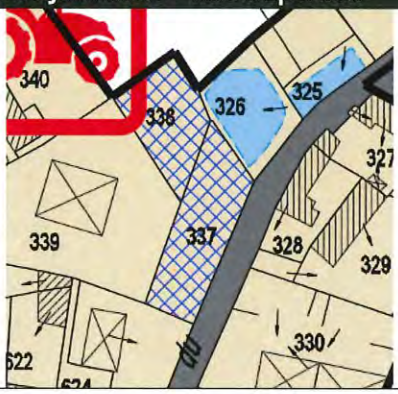


Bourg - Rue de la Libération — **1600m² - 2 constructions**



Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 028-200069953-20210930-21_09_23-DE

Bourg - Rue de Chartres	700m² - 1 construction théorique / 1 construction réalisée en 2021
	

Hameau de Jonvilliers – Rue d'Epernon	1200m² - 2 constructions (CU déposés)
	

La commune dispose donc actuellement d'un potentiel en espaces « en creux » dans le tissu urbain d'environ **5000 m²** pouvant être mobilisés pour la réalisation d'environ **7 nouveaux logements**.
Si la densité constructive apparait moyenne (environ 14 logements à l'hectare), il convient de préciser que la géométrie des parcelles, leur taille et leur localisation (à proximité de corps de ferme notamment) ne permet guère d'envisager une densité constructive plus conséquente. Hormis quelques exceptions, ces espaces « en creux » font état de petites et moyennes surfaces, qui ne répondent pas forcément aux besoins nécessaires pour une opération d'aménagement d'ensemble.

De surcroit, depuis l'approbation du PLU, certains terrains identifiés considérés comme constructibles n'ont pas fait l'objet d'intention d'aménagement de quelque nature que ce soit. Dans les projections résidentielles du PLU de 2013, le phénomène de rétention foncière n'avait pas été pris en considération. Celle-ci s'explique par la diversité des propriétaires concernés et par la nature même des terrains (jardins, potagers, localisation...) : les intentions des propriétaires fonciers n'étant pas coordonnées avec les objectifs de développement fixés par la commune à travers son PLU.

C'est une des raisons pour laquelle la communauté de communes, à la demande de la commune d'Ecrosnes, souhaite revoir le phasage de cette zone 2AU afin de poursuivre les perspectives de développement démographique entérinées dans le PLU.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AU dite du Marronnier

La zone 2AU couvre une assiette foncière de 5 100 m² dans la continuité du lotissement du Marronnier (zone 1AU). Il s'agit d'un espace résiduel intercalé entre le dernier lotissement de la commune (du Marronnier) et d'autres lotissements (rue Pasteur).

Communauté de communes
Portes Euréliennes
d'Île-de-France

Envoyé en préfecture le 05/10/2021
Reçu en préfecture le 05/10/2021
Affiché le
ID : 028-200069953-20210930-21_09_23-DE

La communauté de communes retient l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes :

- La finalisation de l'aménagement de ce quartier dans le respect des principes retenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la première modification du PLU (densité nette de 14 logements à l'hectare, soit **6 constructions**),
- La possibilité de mobiliser le foncier à court terme, contrairement aux espaces en creux inscrits en zone urbaine (rétention foncière),
- La mobilisation d'un terrain agricole enclavé et difficilement exploitable,
- L'accessibilité à la zone et sa desserte par les réseaux,
- La mise en œuvre de la dernière zone à urbaniser du PLU avant la mise en place du PLUi des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

En tout état de cause, l'aménagement de la zone 2AU conjugué avec les potentialités offertes par les terrains inscrits en zones urbaines font état de 13 constructions théoriques. Ces constructions sont en mesures d'accueillir environ 31 habitants supplémentaires ((7+6) x 2.4). A 10 ans la population de la commune devrait atteindre 945 habitants suivant une croissance moyenne annuelle de +0.33%/an.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'autoriser le conseil communautaire à engager la modification de droit commun du PLU d'Ecrosnes
DECIDE de valider les justifications sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU d'Ecrosnes.

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification de PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées pour avis avant le début de l'enquête publique.
A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera éventuellement amendé et complété pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'avis du commissaire enquêteur établi dans le cadre de l'enquête publique, avant d'être approuvé par délibération du conseil communautaire.
La délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes et en mairie d'Ecrosnes durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal habilité à diffuser des annonces légales dans le département.

Epernon, le 30 septembre 2021

Le Président,

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE DE FRANCE 28

Stéphane LEMOINE

Communauté de communes
Portes Euréliennes
d'Île-de-France

Envoyé en préfecture le 23/11/2022
Reçu en préfecture le 23/11/2022
Affiché le
ID : 028-200069953-20221121-22_11_10-DE

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Jeudi 17 novembre 2022

n° 22_11_10

Objet de la délibération :
Approbation de la 2e modification du PLU d'Ecrosnes

Nombre de conseillers :
En exercice : 64
Présents : 47
Pouvoirs : 9
Votants : 56

Date de la convocation :
10/11/2022

Secrétaire de séance :
Armelle THERON CAPLAIN

L'an deux-mille-vingt-deux, le 17 novembre, à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :
Robert DARIEN, Jean-Luc DUCERF, Youssef AFOUADAS, Sylvie ROLAND, Frédéric ROBIN, Cécile DAUZATS, Stéphane LEMOINE, Gérald GARNIER, Eric SEGARD, Gérard WEYMEELS, Laurent DAGUET, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, Jean-Noël MARIE, Jean-François BULIARD, Annie CAMUEL, François BELHOMME, Béatrice BONVIN-GALLAS, Armelle THERON-CAPLAIN, Denis DURAND, Simone BEULE, Patrick OCZACHOWSKI, Yves MARIE, Nathalie BROSSAIS, Bruno ALAMICHEL, Jean-Pierre RUAUT, Francisco TEXEIRA, Michel DARRIVÈRE, Patricia BERNARDON, Ann GRÖNBORG, Emmanuel MORIZET, Bertrand DE MISCAULT, Nicolas DORKELD, Marie-José GOFFRON, Gérald COIN, Christel CABURET, Daniel MORIN, Carine ROUX, Jean-Claude SOLIGNAT*(suppléant de Patrick LENFANT)*, Catherine DEBRAY, Thierry CORDELLE *(suppléant d'Isabelle FAURE)*, Michael BLANCHET, Arnaud BREUIL, Serge MILOCHAU, Philippe AUFFRAY, Thierry DELARUE, Jocelyne PETIT

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Elisabeth LEVESQUE donne pouvoir à Eric SEGARD
Jacques GAY donne pouvoir à Denis DURAND,
Eric TABARINO donne pourvoir à Bruno ALAMICHEL
Anne BRACCO donne pouvoir à Annie CAMUEL
Michelle MARCHAND donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT
Nicolas PELLETIER donne pouvoir à Serge MILOCHAU
Pierre GOUDIN donne pouvoir à Patrick OCZACHOWSKI
Philippe RENAUD donne pouvoir à Marie-José GOFFRON
Michel CRETON donne pouvoir à Carine ROUX

Absents excusés :
Sylviane BOENS, Xavier-François MARIE, Bruno ESTAMPE, Patrick KHOL, Pascal BOUCHER, Bertrand THIROUIN, Yves VAN LANDUYT, Marc MOLET

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé le 23 janvier 2020 ;
Vu la délibération du 13 décembre 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune d'ECROSNES ;
Vu la délibération n°21_09_23 du 30 septembre 2021 prescrivant la modification n°2 du PLU d'ECROSNES ;
Vu la décision de la Présidente déléguée du Tribunal administratif d'Orléans en date du 18 mai 2022 désignant Monsieur Patrick CHENEVREL en qualité de commissaire-enquêteur ;
Vu l'arrêté n°2022-038 du Président de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France en date du 21 juin 2022 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique
Vu l'avis des personnes publiques associées ;
Vu l'enquête publique menée du 17 août au 19 septembre 2022 ;

Considérant le projet d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone pour répondre à la raréfaction des disponibilités foncières en centre bourg ;
Considérant la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) du 13 mai 2022 ;
Considérant l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 17 mai 2022 ;
Considérant l'avis de la Chambre d'agriculture en date du 7 juin 2022 ;
Considérant l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 14 juin 2022 ;

Communauté de communes
Portes Euréliennes
d'Île-de-France

Envoyé en préfecture le 23/11/2022
Reçu en préfecture le 23/11/2022
Affiché le
ID : 028-200069953-20221121-22_11_10-DE

Considérant l'avis de l'ARS Centre Val de Loire en date du 16 juin 2022 ;
Considérant l'avis de la DDT 28 en date du 27 juin 2022 ;
Considérant les observations et demandes formulées dans le cadre de la consultation des services et de l'enquête publique et les évolutions suivantes induites pour l'approbation de la modification de droit commun du PLU ;
Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 20 octobre 2022 au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ECROSNES ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant les avis favorables des personnes publiques associées ;
Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 20 octobre 2022 ;
Considérant que la modification du plan local d'urbanisme d'ECROSNES telle qu'elle est présentée au conseil communautaire est prête à être approuvée.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :
APPROUVE la modification n°2 de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune d'ECRONES telle qu'elle est annexée à la présente délibération, permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone pour répondre à la raréfaction des disponibilités foncières en centre bourg ;
AUTORISE le président, ou son représentant, à signer tout document s'y rapportant,

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France durant un mois,
Une mention de cet affichage sera effectuée dans un journal du département,
La présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- la réception par le préfet d'Eure-et-Loir si celui-ci n'a notifié aucune correction à apporter au Plan Local d'Urbanisme ; dans le cas contraire, à compter de la date de prise en compte de ces corrections,
- l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Epernon, le 21 novembre 2022

Le Président,

Stéphane LEMOINE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE DE FRANCE 28