



PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

REÇU LE  
21 MARS 2019  
MAIRIE D'ECLUZELLES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
D'EURE-ET-LOIR

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

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

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

Chartres, le

11 MARS 2019

Objet : Avis de l'État PLU arrêté d'ECLUZELLES

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ecluzelles, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2018 et reçu dans mes services le 13 décembre 2018. Votre dossier de PLU a été présenté, le 07 mars 2019, en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir (CDPENAF).

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

La commune d'Ecluzelles appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération du Pays de Dreux en cours de révision. Le projet de PLU, qui prévoit la construction de 4 logements, est par ailleurs conforme aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de Dreux.

En effet, la commune d'Ecluzelles comptait 174 habitants en 2016. Avec un taux de croissance démographique estimé à +0,66 % par an, la population devrait atteindre 188 habitants en 2028, soit 14 habitants supplémentaires.

Outre la prise en compte de logements potentiels dans le cadre d'un changement de destination ou par résorption de la vacance, il n'a été identifié qu'un très faible potentiel constructif de logements prévus par densification dans l'enveloppe urbaine existante, du fait des servitudes et contraintes qui existent sur Ecluzelles (risque d'inondation, présence de cavités, etc.) En conséquence, sont prévus 4 logements en extension du bourg, couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Madame Christine RENAUX-MARECHAL  
Maire d'ECLUZELLES  
10 rue Etienne Malassis  
28500 ECLUZELLES

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de DREUX



Par ailleurs, il conviendra de reclasser en zone agricole « A » les deux zones situées à l'écart du bourg en bordure de l'étang, qui sont actuellement classées en zone urbanisée « UC », alors qu'elles n'ont pas vocation à constituer des zones urbaines.

Concernant la biodiversité, le recensement et la cartographie des zones humides intégrant leur préservation ne figurent pas dans votre projet.

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

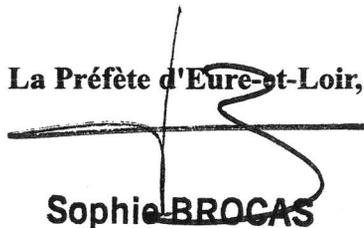
Considérant ces éléments, j'émet un **avis favorable** à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

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

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

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

La Préfète d'Eure-et-Loir,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Brocas', written over a horizontal line.

Sophie BROCAS



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

## Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté d'Ecluzelles

### **Assainissement eaux résiduaires urbaines :**

Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif. Le zonage d'assainissement (et non modifié d'après les indications du PLU) doit apparaître sous forme de carte dans les annexes en plus de la carte des réseaux présentée.

Le type d'assainissement possible sur la commune (collectif ou non collectif) doit être plus clairement explicité dans la partie assainissement du règlement écrit, la commune ne disposant pas, à l'heure actuelle, d'assainissement collectif.

### **Risques :**

Dans la mesure où le PPRI approuvé a été intégré à la carte des servitudes, il convient de retirer la zone inondable de la carte des contraintes. Il convient par ailleurs de :

- Rajouter les cartes n°9 du PPRI dans les annexes (carte d'aléa, d'enjeu et de zonage réglementaire)
- Revoir la numérotation du rapport de présentation « diagnostic territorial » : celle-ci est absente de l'ensemble des pages, alors qu'elle est mentionnée dans le sommaire.
- Corriger la page 4-b concernant l'inondation : le PPRI n'est plus prescrit mais approuvé par le préfet en date du 28/09/2015.

### **Espaces boisés :**

Le rapport de présentation identifie bien les boisements comme des entités paysagères à préserver. Le règlement graphique classe la majorité des espaces boisés en zone naturelle (N). Sur la commune, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 0,5 ha ne sont pas protégés du défrichement par le code forestier. Il est donc important de les classer en Espaces Boisés Classés (article L113-1 du code de l'urbanisme) afin de garantir leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

### **Annexes au PLU :**

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

### **Dossier d'enquête publique :**

Il est indispensable que la commune obtienne la dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, relative à la constructibilité limitée hors SCoT en vigueur, afin de ne pas fragiliser le document.

Il est même conseillé de la verser au dossier d'enquête publique, afin de lever tout doute sur son obtention.