

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR
COMMUNE D'ECROSNES

COMPTE - RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 décembre 2013

L'an deux mil treize, le mardi 17 décembre à 20 H 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique sous la présidence de Madame Annie CAMUEL, Maire.

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

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

Formant la majorité des membres en exercice.

1) Désignation d'un secrétaire de séance

Conformément à l'article L2121-15 du CGCT, il a été procédé à la désignation d'un secrétaire de séance.

Katherine POUCHAUDON a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

2) Approbation du compte-rendu du 12 novembre 2013

Mme le maire, en rappelant les points évoqués, demande aux conseillers si des remarques sont à faire sur le Compte-rendu du 12 novembre 2013. Aucune observation n'étant apportée, le compte-rendu est adopté à l'unanimité.

3) Approbation du PLU (2013-12-01)

Monsieur GUILLEMINOT présente au conseil municipal le rapport concernant le PLU.

La loi "Solidarité et Renouveau Urbain" 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'État et propose une réponse adaptée à la réalité géographique ou socio-économique du territoire

Réserve n°1 de l'État : Sur le nord du bourg, le long du chemin dit « de Giroudet », les services de l'État 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'État : sur le hameau de Giroudet, les services de l'État 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 apparaît 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'État : 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'État 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 demandent les services de l'État, 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'État).

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.

Les membres du Conseil municipal étudient le rapport du commissaire enquêteur et émettent des observations quant à la parcelle E509, dans le bas d'Ecrignolles. Contrairement à ce qu'a pu dire le commissaire enquêteur, mettre cette parcelle constructible risque d'apporter des nuisances et des coûts supplémentaires d'entretien de l'impasse. Il avait d'ailleurs été convenu que la commune n'accepterait pas d'extension du village.

Cette proposition est mise au vote : 7 voix contre, 2 abstentions et 3 voix pour. La parcelle E 509 ne sera donc pas constructible et reste en zone N.

De plus, en ce qui concerne les toitures, (articles 11 du règlement), elles devront être en tuiles, ardoises ou matériaux de teinte ou d'aspect similaires.

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'État, 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.

4) Réforme du code l'urbanisme - Autorisation de clôture (2013-12-02)

La refonte du régime des autorisations d'occupation du sol est entrée en vigueur au 1^{er} 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. 7^{ème} 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.

5) Réforme du code l'urbanisme - Procédure du permis de démolir (2013-12-03)

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.

Adaptation du DROIT DE PREEMPTION URBAIN du PLU (2013-12-04)

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,

6) Décisions du Maire

2013-14 : Déclaration d'intention d'aliéner transmise par Maître Anne-Marie MUNOZ, notaire à Gallardon 28320 – 2 avenue de la Gare, concernant :

- Une maison d'habitation sise à Ecrosnes (28320), 7 rue de Saint-Etienne - Giroudet, cadastrée section ZO 149 pour une contenance de 928 m² ;

2013-15 : Déclaration d'intention d'aliéner transmise par Maître Laure BOUTON, notaire à Romorantin-Lanthenay 41200 – 10 rue Notre dame - BP 61-, concernant :

- Une maison d'habitation sise à Ecrosnes (28320), 30 rue du Fief, cadastrée section ZV 193 pour une contenance de 828 m² ;

7) Service des Eaux - admission en non valeur (2013-12-05)

Monsieur le Trésorier de Maintenon, après de multiples recherches, nous informe que plusieurs créances du service des eaux n'ont pu être mises en recouvrement.

Il s'agit de 11 factures d'eau, dont certaines sont inférieures au seuil des poursuites, pour un montant global de 27,84 €.

Mme le Maire demande donc d'admettre ces créances en non-valeur.

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

Décide d'inscrire 27.84 € en créances irrécouvrables à l'article 6541 du budget 2013.

8) Service des Eaux - Demande de dégrèvement

Mme le Maire informe le conseil d'une requête d'un administré qui a été facturé d'une très grosse facture d'eau. Cette surconsommation est due à un robinet défectueux qui avait été mal fermé suite à des travaux.

Il demande au conseil municipal s'il serait possible d'appliquer un dégrèvement et s'appuie pour cela sur le décret du 24 septembre 2012 relatif à la facturation en cas de fuites sur les canalisations d'eau potable après compteur, mis en application le 1^{er} juillet 2013.

Ce décret précise que ne sont prises en compte que les fuites de canalisation d'eau potable après le compteur, à l'exclusion des fuites dues à des appareils ménagers et des équipements sanitaires ou de chauffage.

Il est précisé que l'employé communal effectue les relevés d'eau 2 fois par an et qu'il a signalé l'anomalie dès qu'il s'en est aperçu.

A la demande de l'administré pour obtenir un geste "commercial" le conseil municipal, après en avoir débattu, oppose un refus au prétexte que d'autres cas similaires se sont déjà présentés et n'ont pas obtenu gain de cause non plus.

De plus, si le service des eaux de la commune acceptait ce dégrèvement, cela serait imputé au budget et c'est tous les autres consommateurs qui devraient contribuer au paiement de cette surconsommation.

9) Service des Eaux et de l'assainissement - Projets d'investissements

Anticipation du budget 2014 – SERVICE DES EAUX ET D'ASSAINISSEMENT (2013-12-06)

Mme le Maire informe le conseil qu'afin de **préserver la continuité du service et, conformément à l'article L 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, entre le 1^{er} janvier et la date d'adoption du budget**, le maire peut :

- mettre en recouvrement les recettes et engager, liquider et mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite des crédits ouverts au budget de l'année précédente ;

- mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

De plus, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 31 mars, en l'absence d'adoption avant cette date, **le Maire peut sur autorisation du Conseil Municipal** précisant le montant et l'affectation des crédits :

- **engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent**, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget lors de son adoption.

Les crédits ouverts en 2013 étaient de :

Chapitre 21 : 272 962 €

Anticipation possible
68 240 €

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

Autorise le Maire à engager, liquider et mandater des dépenses à la section d'investissement du service des Eaux et Assainissement, et ce, dès le 1^{er} janvier 2014, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget primitif de l'exercice 2013.

S'engage à inscrire les crédits correspondants au budget primitif 2014.

Informations diverses

Un administré demande s'il serait possible d'installer un point lumineux en face de sa propriété sise au 6C de la rue de Chartres. Étant donné qu'il y a déjà deux lampadaires de part et d'autre, sans compter l'éclairage du lotissement, il paraît difficile d'en rajouter un. De plus il y a des normes de distance, entre chaque poteau, à respecter.

Astreinte neige : Jean-Luc CROULLEBOIS et Stéphane BRÉANT se proposent pour déneiger les voies communales si nécessaire. Nous les en remercions vivement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 H 20.