



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré sur Modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme (PLU)
d'Abondant (28)**

N°MRAe 2025-5139

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 27 juin 2025.

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 27 juin cet avis a été rendu par délégation de la MRAe à son Président, Jérôme Peyrat après consultation de ses membres.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la commune d'Abondant. Le dossier a été reçu le 8 avril 2025.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 26 juin 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 20 juin 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5139 en date du 9 juillet 2025

Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme d'abondant (28)

1 Présentation du contexte territorial et du projet de modification du PLU

1.1 Contexte territorial

Abondant est une commune située à moins de 10 km au Nord de la ville de Dreux dans le département d'Eure-et-Loir. D'une superficie de 34,8 km², elle comprenait en 2021, 2 427 habitants (Source Insee). Elle appartient à la communauté de communes du Pays de Dreux.



LOCALISATION DE LA COMMUNE D'ABONDANT

La commune est dominée par la présence de la forêt qui représente 63 % du territoire et abrite une quinzaine de mares. Le reste du territoire communal est partagé entre les zones agricoles et les zones urbanisées.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5139 en date du 9 juillet 2025

Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme d'abondant (28)

Une Znieff de type I « Pelouses des côtes de la forêt de Dreux » abritant des pelouses calcaires, des genévriers et une diversité écologique exceptionnelle est présente sur son territoire. Elle héberge également deux sites Natura 2000 « La côte de Montreuil » et « La côte de de Brissard » ainsi que des zones humides, sur le bassin versant de l'Eure.

La commune est exposée à trois risques naturels principaux : le retrait-gonflement des argiles, les mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et le risque inondation. Elle est couverte par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Vallée de l'Eure et par le plan de prévention des risques spécifiques aux mouvements de terrain (PPRN).

Elle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 4 juillet 2018 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2019. La deuxième modification simplifiée, objet du présent avis a fait l'objet d'un examen au cas par cas ad hoc par la mission régionale d'autorité environnementale, laquelle a conclu, le 10 janvier 2025, à la nécessité d'une évaluation environnementale complète. Les principaux motifs de soumission étaient :

- que les incohérences en zone UB et les mares à intégrer en zone N n'étaient pas localisables à la lecture des éléments du dossier,
- que le reclassement des parcelles D622 et D625 actuellement en zone naturelle, en zone UB et UBj ne relève pas de la procédure de modification simplifiée mais de la procédure de révision,
- que les modifications du règlement écrit consistant à ne plus limiter les hauteurs des annexes à 6m mais à autoriser qu'elles aient une hauteur équivalente à celle de la construction principale d'une part et d'autre part à répartir l'enveloppe d'emprise au sol maximale de 50m² en plusieurs annexes, risquaient d'entraîner une multiplication des annexes et extensions et de remettre en cause la protection des espaces naturels que la zone UAj a vocation à préserver, qu'il convenait donc de prévoir une contrainte de distance des annexes par rapport à la construction principale ainsi qu'une hauteur maximale,
- et que les modifications du règlement écrit relatives aux extensions et annexes dans le sous-secteur Nh, sous-secteur correspondant au lotissement de la Coudrée étaient contraires à l'axe 1 du PADD dans la mesure où ils risquaient d'engendrer une augmentation de l'artificialisation des sols.

1.2 Objet de la modification simplifiée n°2

L'objet de la présente modification qui impacte le règlement écrit et le plan de zonage, est de :

- corriger une erreur matérielle ou oubli en modifiant le zonage des deux parcelles D622 et D625 actuellement classées en zone naturelle (N), en zone U, sachant qu'elles abritent des habitations qui étaient déjà existantes avant la signature du PLU,

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5139 en date du 9 juillet 2025

Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme d'abondant (28)

- corriger le zonage de deux mares situées sur les parcelles ZH16 et E673, actuellement classées en zone A et en zone Ub, en les intégrant à la zone N,
- corriger des incohérences dans le zonage en classant deux parcelles D 642 et D 644 actuellement en secteur Ub en secteur Ubj afin de préserver leur usage de fonds de jardin et d'empêcher l'urbanisation en fond de parcelle,
- modifier le classement de la parcelle F318 abritant le cabinet médical, actuellement classée en zone UB, en US afin de permettre son agrandissement et faciliter son accessibilité,
- mettre en place une protection stricte des commerces en centre-bourg afin de favoriser le maintien d'une vie commerçante en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- modifier les règles en matière de recul des portails et notamment de prévoir un recul obligatoire seulement sur les voies départementales et d'autoriser la rénovation à l'identique pour les portails existants d'une hauteur supérieure à 1,80 m présentant une qualité patrimoniale,
- modifier le règlement écrit s'agissant de la zone Ux en autorisant les installations techniques (station de lavage, Algeco pour le stockage de petits matériels professionnels), en assouplissant la règle du recul des constructions par rapport aux voies communales (passage de 10 m à 5 m) et remplacer l'obligation de 30% de pleine terre par une obligation de 30% d'espaces perméables,
- encadrer l'installation des panneaux solaires en toiture, lesquels doivent être intégrés à la toiture lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public ou les voies privées et respecter des coloris précis,
- assouplir les règles d'implantation des annexes et des extensions en zone Nh dont l'emprise au sol de 20 m² sera portée à 50 m² et leur hauteur maximale de 3 m à 5 m pour les annexes et dont la superficie aujourd'hui limitée à 25% de la surface de l'unité foncière avec un plafond de 25 m² pourra atteindre une surface de 50 m²,
- assouplir les règles d'implantation des annexes en zones UAj et UBJ en autorisant au lieu d'une seule annexe de 50 m², plusieurs annexes totalisant une surface maximum de 50 m² et d'une hauteur maximale à 6 m au faîtage.

2 Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le dossier démontre sa comptabilité avec :

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, approuvé en mars 2022 et couvrant la période 2022-2027,

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5139 en date du 9 juillet 2025

Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme d'abondant (28)

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Centre-Val de Loire), et notamment ses règles 3,5, 8 et 13,
- le Schéma de Cohérence territoriale de l'Agglomération du Pays de Dreux,
- et le Plan climat air énergie territorial de l'Agglomération du Pays de Dreux.

3 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet

Le résumé non technique se trouve à la fin de l'évaluation environnementale (p. 69 à 74). Il est beaucoup trop succinct et peu illustré, renvoie aux autres pièces alors qu'il devrait constituer une pièce autoportante.

L'autorité environnementale rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, du projet de PLU et de ses effets sur l'environnement. Elle recommande de l'améliorer pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier.

L'analyse des incidences sur l'environnement (Etude d'impact, p.29-52) est abordée pour chaque modification du PLU envisagée et des propositions de mesures pour décliner la séquence éviter, réduire ou compenser ou des recommandations sont formulées.

Le dispositif de suivi comprend deux indicateurs relatifs à la surface des annexes/des extensions en zone Nh d'une part ainsi qu'à la surface photovoltaïque d'autre part, sur des objectifs non quantifiés (p.67), dépourvus de valeurs initiales et cibles, ce qui ne permet pas d'apprécier les effets du projet de modification simplifiée du PLU et de vérifier l'atteinte des poursuivis, ni de déclencher des mesures correctives en cas d'écart constaté.

L'autorité environnementale recommande de prévoir un indicateur de suivi pour les zones UAj et UBj s'agissant de la modification des règles relatives aux annexes et aux extensions et de préciser l'indicateur concernant la surface photovoltaïque. Elle recommande également de doter les indicateurs de suivi de valeurs de référence, de valeurs cibles, d'une fréquence de suivi ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

4 Analyse de la manière dont le projet de modification simplifiée prend en compte l'environnement : réduction de la zone naturelle et risque d'imperméabilisation accrue de zones protégées

L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales. Les enjeux identifiés dans l'état initial sont hiérarchisés (p.52 de l'évaluation environnementale).

L'évaluation environnementale comprend une étude d'incidences Natura 2000 qui conclut à l'absence d'incidences du projet de modification simplifiée sur les 2 sites Natura 2000 de la commune « La côte de Montreuil » et « La côte de Brissard ».

Le dossier explique bien que si le projet de modification simplifié entraîne une diminution de la zone N de 1 230 m², elle ne génère aucune artificialisation nouvelle car les deux parcelles D622 et D625 artificialisées et construites auraient dû, lors de l'élaboration du PLU, être classées en zone U, qu'il s'agit donc de rectifier une erreur matérielle. Pour que la surface consacrée à la zone N dans le PLU ne diminue pas, la commune d'Abondant a décidé de classer deux mares classées respectivement en zone A et en zone Ub, en zone N pour une surface totale de 1 285 m².

L'autorité environnementale comprend la volonté de compensation et constate que le classement des deux mares en zone N du PLU, qui a pour vocation de les préserver d'une urbanisation, se superpose à la protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et n'apporte pas de plus-value.

Le projet de modification simplifiée modifie les dispositions relatives aux zones UAj et UBj (espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques) en assouplissant les règles d'implantation des annexes. Il permet l'implantation d'une ou de plusieurs annexes dans une emprise maximale de 50 m² alors qu'auparavant une seule annexe d'une surface maximum de 50 m² pouvait être implantée. L'impact environnemental de cette mesure considéré comme globalement neutre, semble sous-évalué dans le dossier. **Si l'autorité environnementale considère que l'impact de cette mesure sera neutre sur le plan paysager, elle s'interroge en effet sur le risque de multiplication des annexes et corrélativement sur l'augmentation de l'imperméabilisation.** Certes, il est fait mention dans le dossier d'une mesure consistant à prévoir des annexes sans dalle de béton avec un maintien du sol « naturel », mais **l'autorité environnementale rappelle que ces espaces de jardins sont à préserver au titre des continuités écologiques et recommande de définir une contrainte de distance maximale par rapport à la construction principale afin d'éviter un éclatement trop important de ces annexes.**

Par ailleurs, l'autorité environnementale constate que le porteur de projet a tenu compte de sa recommandation de rétablir une hauteur maximale à 6 mètres au faîtage afin de diminuer le risque de multiplication importante des annexes et extensions. Elle recommande également qu'une contrainte de distance par rapport à l'habitation soit prévue, afin de respecter la définition de l'annexe formulée par le

décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, à savoir qu'« une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites [...] qu'elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. »

De plus, dans la mesure où la modification de la rédaction du règlement de la zone UAj impacte la zone UAj du château d'Abondant, laquelle est également protégée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale s'interroge sur le bien-fondé de l'utilisation de la procédure de modification simplifiée : en effet, cette modification portant atteinte à une protection des paysages et des milieux naturels, elle devrait relever de la procédure de révision en application du 2° de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

Enfin, le projet de modification simplifiée prévoit d'assouplir la règle de hauteur et d'emprise au sol pour les annexes et les extensions en zone Nh, zone dans laquelle les unités foncières vont de 3 000 m² à 8 000 m² avec des habitations dont la surface plancher est souvent supérieure à 150 m², ce qui explique la volonté de la commune de permettre la construction d'annexes et d'extensions d'une emprise au sol supérieure :

- les annexes pourront ainsi faire 50 m² contre 20 m² jusqu'à présent et devront être implantées à 15 m maximum de la construction principale,
- les extensions pourront, quant à elles, faire 50 m² contre 25 m² jusqu'à présent, et avoir une hauteur limitée au faitage de la construction principale.

Ces mesures sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur le caractère naturel et paysager de ce secteur, caractère à préserver comme le précise l'axe 1 du PADD du PLU. Dans cet axe, l'objectif affiché est en effet de « protéger les lisières forestières en limitant la constructibilité et en assurant la pérennité de l'activité forestière. Elles marquent la transition au niveau des hameaux du plateau : les Maisons Motier, la Coudrée et Brissard ». Cette constructibilité limitée a pour but de préserver le caractère naturel boisé du secteur. De la même manière, le Document d'orientation et d'objectifs du PLU précise p.27 qu'il faut « préserver les motifs paysagers traditionnels : les jardins ». Le projet de modification simplifiée pourrait remettre en question la transition paysagère et engendrer une augmentation de l'artificialisation des sols.

L'autorité environnementale met en garde contre une possible remise en cause du PADD du PLU et sur la pertinence de l'utilisation de la procédure de modification simplifiée initiée qui devrait alors être remplacée par une procédure de révision du PLU.

5 Conclusion

L'autorité environnementale constate que si certaines de ses recommandations ont bien été prises en compte comme la hauteur maximale à 6 mètres au faîtage des annexes en zones UAj et UBJ, d'autres comme la détermination d'une distance maximale entre les annexes et la construction principale n'ont pas été prises en considération.

Les modifications concernant les annexes et extensions en zones UAj, UBJ et Nh dont les incidences sur l'environnement sont jugées comme neutres dans le dossier, conduiront malgré tout à augmenter l'imperméabilisation dans des secteurs déterminés comme « à préserver » dans le PLU d'Abondant. Quant au suivi de ces modifications, il n'est pas suffisamment précis pour envisager le cas échéant la mise en place de mesures adaptées.

Quatre recommandations figurent dans le corps de l'avis.