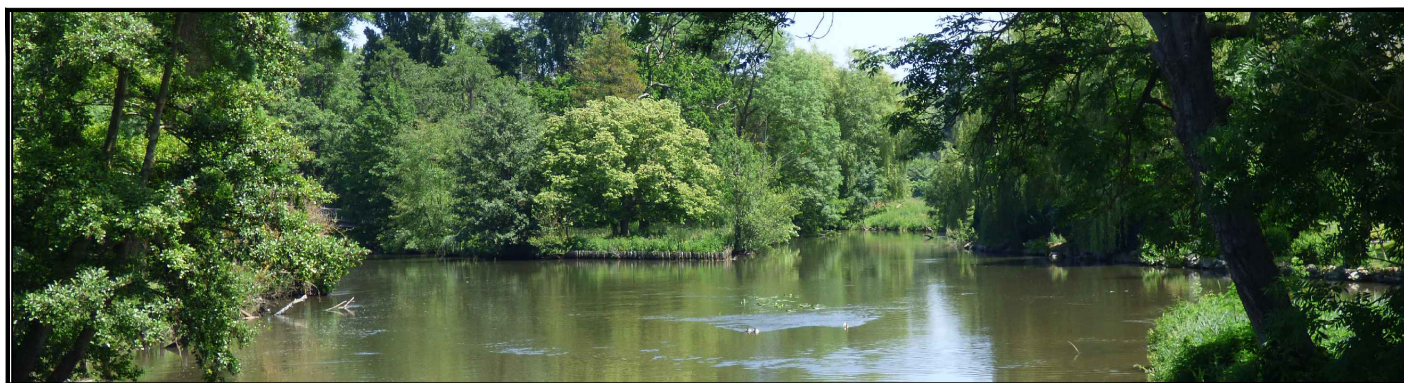


Commune d'  
**Ezy-sur-Eure**  
Département de l'Eure

**1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme**



**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

**3**

- ▶ Prescription de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 29 septembre 2022
- ▶ Dossier mis à disposition du public du 27 juin au 29 juillet 2025
- ▶ 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal du :

approuvant  
la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée  
du plan local d'urbanisme  
de la commune d'Ezy-sur-Eure  
Le Maire,

**PHASE :**

**Mise à disposition  
au public**



Mairie d'Ezy-sur-Eure  
1 Rue Octave Lenoir  
27530 Ézy-sur-Eure  
Tél : 02 37 64 73 48

Agglo du Pays de Dreux  
4 Rue de Châteaudun  
28100 Dreux



MAIRIE  
DE  
**EZY-SUR-EURE**

Ezy sur Eure, 11 mars 2025



**A l'attention des Personnes Publiques Associées :**

DDTM d'Evreux - Conseil Départemental de l'Eure – Conseil Régional de Normandie – Agglo du Pays de Dreux – Chambre départementale de l'Agriculture – Chambre de Commerce et de l'Industrie – Chambre des Métiers et de l'Artisanat – DREAL Normandie – Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie - Office National des Forêts (Direction territoriale Seine-Nord) - Conservatoire d'Espaces Naturels Normandie Seine - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure – Mairie de Saussay – Mairie de Mouettes – Mairie de Garennes-sur-Eure – Mairie d'Ivry-la-Bataille – Mairie d'Anet – Mairie de la Couture-Boussey

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, pour avis, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ezy-sur-Eure.

Vous trouverez en pièces jointes à ce courrier le dossier de modification simplifiée n°1 composé de :

- La délibération n°55/2022 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022 prescrivant la procédure ;
- La délibération n°43/2024 relative aux modalités de mise à disposition du public du dossier ;
- La notice explicative.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir, le cas échéant, m'adresser votre avis sur ce projet dans un délai de trois semaines afin que ce dernier puisse être intégré au dossier de mise à disposition du public.

Je vous prie de croire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,  
  
Pierre LEPORTIER



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par *Clothilde GRÉGOIRE*  
Responsable de la planification territoriale  
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure  
Tél 02.32.29.62.13  
[clothilde.gregoire@culture.gouv.fr](mailto:clothilde.gregoire@culture.gouv.fr)

**Direction régionale des  
affaires culturelles  
de Normandie**

Évreux, le 19 mars 2025

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

à l'attention de

Monsieur Pierre Leportier  
Maire de Ézy-sur-Eure- 1 rue Octave Lenoir  
27530 Ézy-sur-Eure

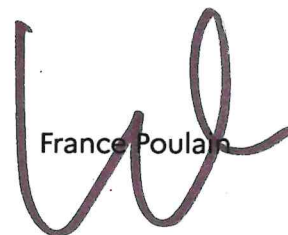
**Objet :** 2025\_CG\_021\_Avis ABF\_Modification simplifiée n°1 PLU Ézy-sur-Eure

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure est l'un des services associés en tant que personne publique associée (PPA).

J'ai bien reçu les documents concernés, les différents points de la modification simplifiée n'appellent aucune observation particulière de ma part.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes cordiales salutations.

  
France Poulain

Département Appui aux Territoires

Tél : 02 32 38 81 40

Monsieur Pierre LEPORTIER

Maire

Commune d'Ezy-sur-Eure

1 Rue Octave Lenoir

27530 EZY-SUR-EURE

Evreux, le 4 avril 2025

N/Réf. : JMC/LLE/LMN 25011

Objet : Avis Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

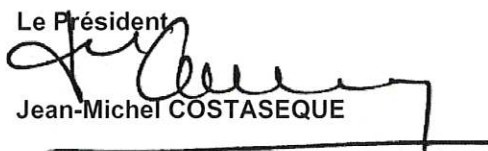
Après examen du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie émet un **avis favorable**, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants relatifs au point n°4 :

- **Prévention des nuisances sonores** : Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les activités économiques et les zones d'habitat, il est recommandé d'intégrer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) une obligation de mise en place de protections anti-bruit en limite séparative entre la zone artisanale et le secteur résidentiel. Cette mesure vise à limiter les risques de conflits de voisinage liés aux nuisances sonores.
- **Aménagement des voiries** : Il serait également nécessaire de prévoir une aire de retournement adaptée aux poids lourds en fond d'impasse. Cela permettrait d'éviter qu'ils ne traversent le quartier résidentiel pour effectuer leurs manœuvres, réduisant ainsi les nuisances et améliorant la sécurité des riverains.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

  
Jean-Michel COSTASEQUE



**MAIRIE D'EZY-SUR-EURE**  
**Monsieur Pierre LEPORTIER**  
**Maire**  
BP 53  
27530 EZY-SUR-EURE

Référence : LC/ENM/LR/FL N° 2025000 - 141  
Pôle Développement et Aménagement du Territoire  
Direction Aménagement du Territoire et Grands Projets  
Service Prospective et planification  
Affaire suivie par Faustine LEFRANC  
Tél. 02 37 64 88 20 – 06 75 42 26 09  
[f.lefranc@dreux-agglomeration.fr](mailto:f.lefranc@dreux-agglomeration.fr)

Dreux, le 1<sup>er</sup> avril 2025

**OBJET : Consultation de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la modification simplifiée n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) – commune d'Ezy-sur-Eure**

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la procédure de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après analyse de ce document, je vous informe que la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux émet un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

  
**Pour le Président et par délégation**  
Laurence CAILLLOL  
Directrice Générale Adjointe des Services



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Normandie**

Caen, le 24/03/2025

**Service énergie, climat, logement  
et aménagement durable**

*Pôle évaluation environnementale*

**Dossier n° 005816**

**Nos réf. : 2025-374**

**Affaire suivie par : Nelly Cozic**

**Tél. : 02 50 01 84 01**

**Courriel : [pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr)**

Monsieur le Maire,

Par courrier/courriel du 21 mars 2025, vous m'avez transmis les compléments au dossier d'examen au cas par cas concernant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Ezy-sur-Eure. Je vous informe que le dossier est désormais complet et j'en accuse réception.

Je vous rappelle que la mission régionale d'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis conforme.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de la MRAe est réputé favorable à votre proposition de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Ezy-sur-Eure à évaluation environnementale.

L'avis soumettant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Ezy-sur-Eure à évaluation environnementale ou la mention du caractère tacite de l'avis accompagnée de votre dossier, seront mis en ligne sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie), accessible depuis le lien suivant : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

Le pôle évaluation environnementale de la DREAL se tient à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire aux coordonnées suivantes :  
[pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr) ou 02 50 01 84 01.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef du pôle évaluation  
environnementale de la Dreal Normandie,  
appui à la MRAe de Normandie

David ROMIEUX

Commune d'Ezy-sur-Eure

BP 53  
27530 EZY-SUR-EURE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**NORMANDIE**

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

**Avis conforme  
après examen au cas par cas « ad hoc »  
Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de  
la commune d'Ezy-sur-Eure (27)**

N° MRAe 2025-5816

**Avis conforme**  
**rendu en application du deuxième alinéa**  
**de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,**  
**qui en a délibéré collégalement le 15 mai 2025, en présence de**  
**Guillaume Choisy, Christophe Minier, et Sophie Raous**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

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

**Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

**Vu** le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

**Vu** le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

**Vu** les arrêtés ministériels du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023, du 9 novembre 2023, du 27 février 2025 du 12 mars 2025 et du 10 avril 2025 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune d'Ezy-sur-Eure approuvé le 18 décembre 2020 ;

**Vu** la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2025-5816, relative à la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ezy-sur-Eure (27), reçue du maire de la commune le 21 mars 2025 ;

**Considérant** que la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) prévoit la modification du règlement écrit et graphique et qu'elle se traduit notamment, pour les locaux commerciaux, par l'encadrement de l'installation de dispositifs de taille limitée en saillie au regard de la qualité architecturale et patrimoniale ;

**Considérant** que la modification simplifiée n° 1 du PLU prévoit la modification de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- la modification de deux OAP (secteur de l'écoquartier Garcin et du Coutumel) qui visent à limiter la hauteur des constructions à 12 mètres au faîtage sous réserve de la construction de logements à haute performance énergétique ;
- la modification de l'OAP « *Maison de santé* » qui consiste à réorienter exclusivement ce secteur sur un projet d'aménagement répondant à la forte demande en professionnels de santé ;

**Considérant** que la modification simplifiée n°1 présentée prévoit la correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique nécessite de reclasser deux parcelles cadastrales (ZA 0071 et ZA 0100) de la zone A (zone agricole) en zone N (naturelle) réservée à la protection des espaces naturels et forestiers ;

**Considérant** que cette modification du zonage est localisée :

- en partie dans le périmètre de la zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I « *La Côte blanche, la Côte aux Brunots* » pour la parcelle ZA 0100;
- dans la Znieff de type II « *La Forêt d'Ivry* » pour les deux parcelles (ZA 0071 et ZA 0100);
- dans le périmètre d'un site Natura 2000, la zone spéciale de conservation « *La Vallée de l'Eure* » (parcelle ZA 0100) ;
- en dehors de zones identifiées comme prédisposées à la présence de zones humides ;
- en dehors de sites inscrits ou classés ;

**Considérant** que la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune d'Ezy-sur-Eure présente une portée limitée ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ezy-sur-Eure (27) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. **Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le maire de la commune d'Ezy-sur-Eure rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 15 mai 2025

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,  
Son président,

*Signé*

Guillaume CHOISY