

PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service prévention des risques  
et aménagement du territoire

Évreux, le 11 FEV. 2020

Unité planification urbaine et rurale  
Dossier suivi par : Claude Bienvenu  
Tél : 02 32 29 60 79  
Mél : claude.bienvenu@eure.gouv.fr  
Notre référence : SPRAT/PUR/CB/2020/

**Le Préfet de l'Eure**

à

**Monsieur le maire  
d'Ezy sur Eure**

**OBJET : révision du plan local d'urbanisme  
avis de l'État sur le projet arrêté**

**REF : votre courrier en date du 30 octobre 2019**

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal le 18 octobre 2019. Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à la révision du plan local d'urbanisme de votre commune.

L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 ne sont pas tous respectés. J'émet ainsi un avis défavorable concernant les zones NL, Ne et N et vous demande de retravailler votre document sur ce sujet pour le présenter à l'approbation de votre conseil municipal.

**Les zones NL, Ne et N**

Un secteur de 5 400 m<sup>2</sup>, référencé « STECAL » en légende, a été délimité au plan de zonage au sein de la zone NL des étangs, dans le but de limiter à ce secteur les possibilités d'accueil de constructions à vocation d'hébergement. Or le règlement de la zone NL permet l'implantation d'hébergements sur la totalité de la zone. Il convient donc de supprimer les possibilités de construire en dehors du secteur « STECAL ».

La zone Ne correspond « *aux espaces naturels remarquables faisant l'objet d'une protection ou d'un inventaire et qui nécessitent une réglementation stricte pour leur protection et leur mise en valeur. Cela concerne les pelouses calcaires du coteau ainsi que les boisements d'essences diversifiées dont il s'agit de préserver l'unité et la richesse biologique.* ».

Or le règlement y autorise l'implantation de constructions et d'aménagements dont l'emprise au sol globale peut atteindre 5 % des 60 ha de superficie totale de la zone (soit 3 ha). Une telle emprise portera atteinte à ces milieux naturels classés en zone Natura 2000. Si la possibilité d'y autoriser des constructions non pérennes nécessaires à l'accueil du public et à la gestion du site n'est pas remise en cause, il convient de réduire très fortement les secteurs possibles d'implantation au sein de la zone.

Le règlement de la zone N permet également l'implantation de constructions non pérennes nécessaires à l'accueil du public et à la gestion du site et les abris pour animaux. Ces constructions ne peuvent pas être autorisées sur l'ensemble de la zone N. Si la nécessité de les autoriser apparaît pour certains lieux, il convient de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où ces constructions pourront être autorisées, en application des articles L 151-11 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

De plus, sans remettre en cause le fond et les objectifs poursuivis par ce document, les autres observations ci-après sont des remarques techniques qui devront être prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal pour lui assurer une meilleure lisibilité et une meilleure cohérence avec les objectifs poursuivis et les documents supra-communaux.

### **1) La prise en compte du risque inondation**

La commune est concernée par le risque inondation lié aux débordements de l'Eure, aux remontées de nappes et au ruissellement. Si le risque inondation est bien abordé dans le dossier, certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés.

Concernant le risque inondation par remontée de nappes, le rapport de présentation 1.1 (page 122) et les annexes (page 46) devront mentionner l'adresse du site présentant le risque remontées de nappes : [http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe).

La carte relative aux remontées de nappes devra de plus être remplacée par celle disponible à l'adresse : [http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie\\_remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe).

Concernant le risque inondation par ruissellement, la traduction réglementaire n'est pas réalisée : le report sur le plan de zonage des axes de ruissellement devra être revu en matérialisant le risque par un couloir de part et d'autre de chaque axe. Le zonage sera également complété par un axe de ruissellement manquant à l'Ouest de la commune. La légende du zonage devra indiquer « zone soumise à un risque inondation par ruissellement ».

De plus, le rapport de présentation devra exposer la traduction réglementaire pour une meilleure prise en compte du risque en indiquant une interdiction de construire dans la bande où l'existence du risque est présumée pour les axes de ruissellement.

### **2) La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines**

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines sur son territoire. Si la prise en compte du risque que représente la présence de ces cavités est bien réalisée, il conviendra de compléter ou corriger le dossier sur les points ci-après.

À la page 117 du rapport de présentation et page 43 des annexes, il conviendra de modifier le paragraphe en indiquant que la commune est concernée par la dissolution du calcaire et non du gypse comme il est indiqué.

Au sein du rapport de présentation, il est nécessaire d'indiquer que le rayon de sécurité appliqué pour les bétoires localisées précisément est de 35 mètres. Concernant les indices de cavités souterraines de type marnière, il devra être précisé que le rayon de sécurité est de 50 mètres sur la commune. Il conviendra par ailleurs de préciser que le recensement a été lancé par la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure et non par le BRGM comme indiqué aux pages 117 et 123 du rapport de présentation 1.1, page 9 du rapport de présentation 1.2 et des annexes page 43.

Le lien à indiquer est donc celui de la DDTM de l'Eure et non celui du BRGM, la carte de la DDTM 27 étant celle faisant foi :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

Doivent ensuite apparaître au zonage les indices de cavités souterraines localisés précisément avec leur périmètre de risque et les indices surfaciques non localisés précisément de marnières et bétoires en les désignant par une seule légende, celle de « zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines ». Il est précisé que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site Internet de l'État dans l'Eure qui comprend notamment les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément, les règles d'inconstructibilité étant les mêmes que pour les indices avérés localisés précisément.

Il est ensuite important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué, accompagné d'une incitation à la consultation de cette base : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

Cette information remplacera le report fait sur le « plan des cavités », plan qui pourra être supprimé.

Les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risque définies au sein du rapport de présentation 1.2 et au sein des dispositions particulières du règlement devront enfin être complétées en précisant que :

- seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- les changements de destinations sont interdits,
- l'exutoire des eaux pluviales et usées doit être réalisé en dehors du périmètre de risque.

Les articles 1 au sein de chaque zone concernée par ce périmètre de risque devront enfin être complétés avec ces dispositions et formulés comme suit : « Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines (...) ».

### **3) Le retrait-gonflement des argiles**

Pour une meilleure compréhension du risque, le lien permettant d'accéder à la carte relative au retrait et gonflement des argiles devra être indiqué à la page 115 du rapport de présentation : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>.

### **4) La prise en compte du risque lié aux falaises**

Au sein du rapport de présentation dans la partie « risques naturels » et au chapitre de la synthèse des enjeux du diagnostic, il conviendra d'ajouter un paragraphe sur l'étude relative à l'identification et à la hiérarchisation des zones prédisposées au risque chutes de blocs et éboulements dans le département de l'Eure (phase 1) réalisée par le BRGM.

La commune est concernée par la priorité P2 qui contient des sites vulnérables pour lesquels des bâtiments sont potentiellement soumis à une zone de prédisposition moyenne. L'étude est disponible sur le site internet Infoterre du BRGM : <http://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-64252-FR.pdf>.

La carte réalisée par le BRGM devra également être ajoutée.

## **5) La protection de la trame verte et bleue**

Au sein des zones U et N, le règlement impose un recul des constructions de 10 mètres minimum par rapport aux berges, afin de permettre leur préservation. Cette prescription ne figure pas au règlement de la zone A pourtant concernée à l'extrémité est de la commune. Il conviendra de l'ajouter.

Le règlement prescrit un éloignement minimum des constructions de 50 mètres par rapport aux espaces boisés d'une superficie supérieure ou égale à 100 ha. Les espaces boisés ayant été classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme dans le cadre du PLU, et tous n'ayant pas une telle superficie, il est demandé de modifier le règlement en imposant ce recul de 50 mètres par rapport à l'ensemble des espaces boisés classés.

Les zones humides sont constitutives de la trame bleue et si le classement en zone naturelle ou agricole est nécessaire pour assurer leur protection, celle-ci pourrait être renforcée en reportant au plan de zonage l'emprise de ces zones sous forme d'une trame à l'échelle communale et en inscrivant au règlement que, dans ces espaces, toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.

Des mares ont bien été recensées sur le règlement graphique mais ont été intégrées dans les espaces paysagers et écologiques à protéger au même titre que les boisements. Leur identification en tant que mare est donc difficile sur le plan de zonage. Afin de mieux les distinguer, il serait utile d'avoir un classement qui leur soit propre.

Le règlement des zones U et AU relatif à la constitution des clôtures indique que « les clôtures en limite de zones urbaines sont systématiquement constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ». Cependant, aucune taille de maille minimum n'est proposée. Afin d'assurer la fonctionnalité des corridors écologiques et permettre le déplacement des espèces, il serait intéressant de prescrire que ces grillages doivent être composés de mailles larges (minimum 10 cm x 10 cm) pour permettre le passage de la petite faune.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « des secteurs en densification/cote blanche République Mairie Tremblay » indiquent que les clôtures végétalisées composées d'essences locales seront privilégiées. Les autres OAP, indiquent quant à elles que « suivant l'organisation et l'aménagement du secteur, les limites séparatives seront plantées de haies vives composées d'essences locales. » Cependant aucun renvoi n'est fait vers l'annexe faisant référence aux essences locales à utiliser. Il sera donc important de reformuler les paragraphes en précisant que « les prescriptions applicables aux haies devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement ».

## **6) La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers**

Au sein du rapport de présentation « diagnostic territorial », dans le paragraphe relatif aux « milieux naturels » (page 94), et au sein du rapport de présentation « évaluation environnementale » dans le paragraphe relatif « aux espaces remarquables » (page 13), il conviendra d'ajouter que la commune est concernée par la présence du site inscrit de la « Vallée de l'Eure ».

De plus, à la page 138 au sein du paragraphe relatif au « patrimoine bâti », il s'agira d'ajouter le débord du périmètre de protection du Château d'Anet qui impacte une grande partie de la commune, notamment sa zone urbanisée.

Concernant la protection des éléments remarquables au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, deux corrections pourraient être effectuées à la page 138, à savoir :

À la page 39, il est inscrit que le secteur en extension aura vocation à être aménagé lorsque toutes les opportunités au sein du tissu bâti urbanisé de la commune auront été épuisées. Cette disposition n'est pas applicable, dans la mesure où il n'est pas possible d'estimer que « toutes » les opportunités sont épuisées. L'OAP ne permet donc pas la constructibilité du terrain en l'état et devra être modifiée.

Les OAP « le Stade » (page 27) et « Grande Guette » (page 30), prévoient l'implantation d'habitations et d'équipements. Toutefois, la contrainte d'implanter les constructions à moins de 15 mètres des voies rend une partie de ces OAP inconstructible, alors même que l'urbanisation de la zone UBa existe en second rideau sur la quasi-totalité de la zone. Il conviendra donc de revoir les règles d'implantation.

## 8) Le plan de zonage

La légende devra faire apparaître les sous secteurs relatifs à chaque zone, à savoir : USc, UBb, UBa, NL, Ne, Nh et Ap, en précisant leur destination.

## 9) Le règlement écrit

Le rapport de présentation (page 15 de la partie « Justifications ») indique que la zone agricole A « comprend un sous-secteur Ap où toute construction, y compris agricole, est interdite ». Or le règlement autorise en secteur Ap les activités agricoles ne remettant pas en cause le caractère naturel des espaces, les clôtures et les constructions, ouvrages installation (...). Le sous secteur Ap ne fait donc pas l'objet de la protection souhaitée dans le rapport de présentation : le règlement devra être modifié en conséquence, toute construction quelle qu'elle soit ne pouvant être autorisée dans ce cas.

À la page 27 du règlement, il est indiqué « qu'il sera demandé un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur approuvé par le conseil municipal ». Il s'agit là d'une règle illégale qui devra être supprimée : l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ne peut être conditionnée à l'accord du conseil municipal.

Enfin, il est précisé à la page 57 que les annexes doivent être situées dans un périmètre de 50 m au plus de la construction principale en zone N. Cette distance est trop importante. Il conviendra de la réduire à 30 mètres.

## 10) Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Le dossier comprend bien le plan et la liste des servitudes d'utilité publique concernant le territoire de la commune. Toutefois, des corrections et compléments sont à apporter.

Concernant le report des servitudes AC1 relatives aux monuments historiques classés et inscrits, il conviendra de distinguer les deux en utilisant un tramage différent pour chacun. De même, la localisation du monument générant le périmètre de protection devra être indiquée sur le plan.

Concernant le report des servitudes AS1, la distinction entre les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné autour des captages d'eau potable n'est pas lisible dans les trames choisies. Une superposition de trait et ligne bleue rend la compréhension difficile.

De plus, les captages « Forêt de Roseux » et du « Pont de Saint-Jean » sont mal délimités dans la représentation du périmètre de protection éloigné qu'il conviendra de revoir. Afin de représenter ces servitudes, une cartographie mise à disposition par l'ARS est disponible à l'adresse suivante : <http://www.arshn-perimetre-de-protection.fr/>.

Pour une meilleure compréhension et localisation des différentes servitudes, il conviendrait de compléter la légende avec la dénomination de chaque servitude concernée.



- le terme souligné pourrait être remplacé de la manière suivante : « ceux qui peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques » par « ceux qui peuvent être inscrits **au titre** des monuments historiques »,
- concernant la protection de l'église Saint André, la phrase devrait être reformulée comme suit : « l'église Saint André, en totalité, est inscrite **au titre (et non au patrimoine)** des Monuments Historiques ».

Au sein du rapport de présentation « les dispositions du PLU », il conviendra d'ajouter au paragraphe C relatif à l'explication des axes du projet, la protection du patrimoine bâti.

Si les dispositions au plan de zonage permettent bien la protection du parc du château, des jardins, de la ripisylve de l'Eure et des bassins de rétention au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, le parc du château (lui-même protégé au titre de l'article L 151-19) doit bénéficier d'un zonage spécifique de type Np autorisant l'évolution des constructions dans le strict respect du bâti existant.

De plus, il serait utile d'ajouter au rapport de présentation la justification de l'intérêt des différents éléments remarquables identifiés au plan de zonage au titre des articles L 151-19 et L 151-23, en particulier les maisons bourgeoises, l'ancienne porte, et les éléments naturels. Au sein des dispositions générales du règlement, le tableau des éléments bâtis identifiés (de même que les éléments paysagers) devra être basculé en annexe du règlement avec une photo permettant de les présenter.

Enfin, il convient de supprimer la phrase : « d'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable ». En effet, au vu de la liste des éléments repérés, la situation ne se présente pas.

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur la commune, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales :

- Pour tous types d'édifices :
  - pas de démolition,
  - pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),
  - pas de panneaux solaires ou photovoltaïques,
  - respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux,...),
  - pour les charpentes, respect du matériau initial,
  - respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
  - pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique.
- Pour toutes les églises affectées ou désaffectées (en plus des prescriptions précédentes) :
  - pas de percement de nouvelles ouvertures,
  - restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
  - pas de châssis de toit.

## 7) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

À la page 7, l'OAP autorise une hauteur de construction R + 2 + combles pour un terrain en UBb, alors même que le règlement écrit ne permet que R + combles et maximum 8 mètres dans cette zone. Outre le problème de l'incohérence entre le règlement et l'OAP, il convient de ne pas faire apparaître de règles aussi strictes dans une OAP si des règles générales existent déjà sur l'ensemble de la zone concernée.

Les fiches décrivant ces servitudes et leurs effets, établies pour chaque type de servitudes, n'ont pas à être obligatoirement annexées au document. Il faudra toutefois mentionner le lien où ces fiches sont consultables : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>.

## 11) Le contenu des annexes

Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément de plus que ce qui est exigé par ces articles.

Dans ce contenu, n'en font ainsi pas partie les plans des réseaux, le plan des contraintes, le plan de protection des captages d'eau potable reporté par ailleurs sur le plan des servitudes, et les règlements intercommunaux de l'Agglomération du pays de Dreux.

Dans la liste des servitudes d'utilité publique, l'ensemble des dispositions du PPRi n'a pas non plus à figurer en annexe 4.6. Seul le report de son périmètre au plan des SUP est obligatoire, en ajoutant l'indication du lien où ce document est consultable. Aucune copie d'arrêtés préfectoraux, indication de gestion de l'eau et des déchets, la prise en compte des risques liés aux remontées de nappes, au risque d'inondation, l'indication des sites archéologiques et la fiche de présentation du site Natura 2000 de « la Vallée de l'Eure » ou encore le plan des ZNIEFF, ne doivent s'y trouver.

Enfin, à la page 4 de la notice explicative une erreur sera à corriger : le gestionnaire de la servitude liée aux captages d'eau potable n'est pas SIAEVE mais l'Agence Régionale de Santé. Par ailleurs, ce document indique des servitudes qui n'existent pas sur le territoire de la commune à savoir les servitudes EL7 et I3. Le gestionnaire de la servitude PT2 devra lui aussi être corrigé en remplaçant France Télécom par EMZD Rennes.

Le Préfet,

Pour le préfet  
et par délégation  
Le secrétaire général

  
Jean-Marc MAGDA

