



MAIRIE

20 FEV. 2020

27530 Ezy-sur-Eure

Mairie d'Ezy-sur-Eure

A l'attention de M. Pierre LEPORTIER

1 rue Octave Lenoir

27530 Ezy-sur-Eure

OBJET : Consultation de l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la révision du PLU

Référence(s) : JJ/IC/SD – 1A 177 910 2967 7

Pôle Aménagement, Equilibre du Territoire et Transports

Affaire suivie par S. DESMOUILLIERES

Tél. 02 37 38 05 34

Courriel : s.desmouillieres@dreux-agglomeration.fr

Dreux, le 14 février 2020

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après analyse de ce document, je vous informe que l'agglomération émet un avis favorable sur ce projet tel qu'il a été arrêté le 18 octobre 2019, sous réserve de prendre en compte les remarques mineures décrites dans la note jointe, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Gérard HAMEL

Président de l'Agglo du Pays de Dreux



PLAN LOCAL D'URBANISME D'EZY SUR EURE



Observations Assainissement

A la lecture du règlement du PLU d'Ezy-Sur-Eure et des différents documents joints, les remarques suivantes sont formulées par le Service Eau-Assainissement (SEA) de l'Agglo du Pays de Dreux :

❖ Rapport de présentation – diagnostic – f. L'assainissement

La formulation du paragraphe est à revoir :

Aucun projet de travaux de maillage d'assainissement collectif n'est défini actuellement, il faut donc corriger la phrase concernée :

« A l'heure actuelle, l'ensemble des données communales ~~font fait~~ l'objet d'un recensement pour ensuite conduire à un projet de maillage à une étude d'assainissement à l'échelle des 81 communes, selon les besoins de chacune. »

❖ Rapport de présentation – diagnostic – f. L'assainissement + Annexes – Notice explicative – III La gestion de l'eau et de l'assainissement – Eaux usées et pluviales

Aucun projet d'extension de la station d'épuration n'est envisagé, il convient donc de corriger le paragraphe comme suit :

« Il existe une station d'épuration à boues activées, d'une capacité de 4000 Equivalent-Habitant. ~~Etant donné l'évolution constante de la population communale, la municipalité en engagé une réflexion sur l'extension de la station d'épuration. Plusieurs parcelles limitrophes pourraient être rapidement mobilisables.~~ »

Le paragraphe concernant le règlement d'assainissement collectif doit être corrigé :

*« Le règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux, voté en conseil communautaire du ~~26/01/2015~~ **10/12/2018**, fixe le principe de la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration précédée ou non d'une cuve de récupération par exemple). »*

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, il paraît important d'inclure un paragraphe précisant qu'un règlement de SPANC commun aux 81 communes de l'Agglo du Pays de Dreux est applicable. Il convient donc de faire référence au règlement du SPANC dans le paragraphe dédié à l'Assainissement non collectif que nous proposons de remanier (inverser les phrases et compléter le propos) :

PLAN LOCAL D'URBANISME D'EZY SUR EURE

« L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC, voté en Conseil Communautaire du 24/06/2019. »

❖ Rapport de présentation – diagnostic – e. La gestion de la ressource en eau sur Ezy-sur-Eure

La formulation du paragraphe citant la station d'épuration est à revoir puisqu'aucune extension de cette station n'est prévue :

« Afin de répondre aux objectifs de bon état écologique des cours d'eau et des nappes d'ici 2021, la commune d'Ezy-sur-Eure a pour enjeux spécifiques sur son territoire, en termes d'actions possibles au travers du PLU :

- L'amélioration du réseau d'eaux usées qui fait aujourd'hui l'objet de travaux pour mise aux normes et rééquilibrage au vue des besoins actuels et à venir du territoire (STEP 4000 équivalents habitants),
- ~~Le calibrage des infrastructures de gestion des eaux usées : il est nécessaire de prévoir une extension pour la STEP, ... "~~

Par ailleurs, à compter du 01/01/2020 la compétence eau potable est transférée à l'Agglo du Pays de Dreux, sans impacter la gestion de la distribution dans un premier temps. Il convient donc d'inclure ce changement dans la rédaction :

« ~~La distribution de l'eau reste de la compétence des communes. A compter du 01/01/2020, c'est l'Agglo du Pays de Dreux qui exerce la compétence eau potable (production et distribution). L'eau, son traitement, son adduction et sa distribution sont de la compétence gérés par le Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en Eau de la Vallée d'Eure. La gestion du service d'eau est assurée par SUEZ. »~~

❖ Rapport de présentation – dispositions du PLU – VI – L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur - 4 – La ressource en eau – Incidences prévisibles négatives – Mesures compensatoires

Le paragraphe concernant l'extension de la station d'épuration est à supprimer :

« ~~De même, afin de ne pas se trouver contraint dans la gestion de l'assainissement, le PLU prévoit une extension du secteur de la station d'épuration. »~~

Le paragraphe concernant la gestion des eaux usées à l'article 7 est à corriger pour rétablir les bons principes :

« En matière d'eaux usées, l'article 7 du règlement prévoit également le raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif ~~dans les zones urbaines lorsqu'il existe et la gestion par un système autonome dans les zones agricoles et naturelles~~ quand il n'existe pas de système d'assainissement collectif. Le règlement prévoit aussi que toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ~~et le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.~~ »

PLAN LOCAL D'URBANISME D'EZY SUR EURE

❖ Annexes – Notice explicative – III La gestion de l'eau et de l'assainissement – Eau potable

Il faut mettre à jour la compétence eau dans ce paragraphe :

« A compter du 01/01/2020, c'est l'Agglo du Pays de Dreux qui exerce la compétence eau potable (production et distribution). L'eau, son traitement, son adduction et sa distribution sont de la compétence ~~du~~ gérés par le Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en Eau de la Vallée d'Eure. »

Attention, car dans le rapport de présentation/diagnostic, il est indiqué que la gestion du service d'eau est assurée par SUEZ, alors que dans les annexes, il est indiqué « par Véolia Eau ». La mairie doit vérifier et corriger cette information.

❖ Emplacements réservés

Pour information, la commune d'Ezy-Sur-Eure a conservé la gestion des eaux pluviales au titre d'une convention de mandat. Par conséquent, les éventuels emplacements réservés pour la collecte et le rejet des eaux pluviales sont de son ressort.

❖ Autres observations

La rédaction du règlement du PLU est à conserver, sans remarque du SEA.

Les règlements du Service Public d'Assainissement Collectif et Non Collectif, dont un exemplaire est fourni ci-joint, doivent être annexés au PLU en remplacement des règlements y figurant déjà car ceux-ci ont fait l'objet d'une actualisation.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'EZY SUR EURE



Observations Compatibilité avec le SCOT et le PLH

La commune d'Ezy-sur-Eure est actuellement couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé le 25 septembre 2017 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé le 24 juin 2019.

❖ Objectifs de production de logements :

Le PLH fixe un objectif de production de 8,9 logements/an/1000 habitants pour la commune d'Ezy-sur-Eure, soit 30 logements annuels. La récupération des logements vacants et des résidences secondaires n'est pas prise en compte dans cet objectif de production. Le projet de PLU d'Ezy-sur-Eure indique dans son rapport de disposition une production de 300 logements, dont 10 en coups partis, 157 en renouvellement, 87 en densification et 28 logements en extension. Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH.

❖ Objectifs de production de logements sociaux :

La commune d'Ezy-sur-Eure se voit imposer un taux de 20% de logements locatifs sociaux (LLS), conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux fixe à l'origine un objectif de 20 logements annuels. Avec la loi ELAN, la commune doit désormais produire 222 logements sociaux d'ici 2031. Le projet de PLU retient une production de 172 LLS, dont 5 en coups partis, 80 en renouvellement, 66 en densification et 21 en extension, ainsi qu'une récupération estimée à 50 logements dans le cadre d'une étude de requalification de l'habitat dégradé/vacant en centre-ville, actuellement en cours. Le projet de PLU, qui couvre la période 2020-2030, est donc compatible avec les objectifs du PLH et de la loi ELAN.

❖ Détermination de l'enveloppe urbaine :

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux précise dans le DOO que l'enveloppe urbaine comprend les espaces actuellement urbanisés, c'est-à-dire les bourgs et les hameaux présentant un nombre significatif d'habitants proportionnellement à l'échelle de la commune ou bénéficiant d'une localisation stratégique sur le territoire. L'identification du potentiel foncier mobilisable doit être priorisé au sein du bourg, puis dans les hameaux les plus importants. Lorsque toutes les possibilités en renouvellement ont été exploitées, les extensions doivent être privilégiées en continuité du bourg et de son espace de centralité, puis sur les hameaux importants.

La commune d'Ezy-sur-Eure comprend un bourg-centre étendu, dont l'urbanisation rejoint le hameau de Coutumelle à l'Ouest. Considérant le caractère inondable de la zone et son environnement naturel, le hameau reste classé en Nh. Le reste du tissu bâti est classé en zones urbaines (UA, UB, US et UX) ou à urbaniser (1AU). La majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrit au sein de la trame bâtie. Le PLU identifie toutes les possibilités foncières au sein du tissu bâti existant en densification et en division, de même que plusieurs projets en renouvellement urbain. Seul un secteur en extension pressenti pour une urbanisation à long terme a été identifié. Le PLU vient justifier dans son rapport de dispositions l'ouverture à l'urbanisation du secteur Fonds de Sassay afin d'asseoir les conditions nécessaires au développement

PLAN LOCAL D'URBANISME D'EZY SUR EURE

démographique de la commune, considérant les objectifs de développement du PLH et du SCoT, les capacités d'accueil insuffisantes au sein du tissu bâti existant, particulièrement contraint par la zone inondable, la présence de milieux naturels remarquables ou encore la topographie. Le PLU en l'état respecte donc les objectifs du SCoT.

❖ Densités brutes par typologie pour le développement de l'habitat

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux fixe pour Ezy-sur-Eure des densités minimales à respecter selon la typologie de logements : 15 logs /ha en individuel, 25 logs /ha en intermédiaire et 37 logs /ha en collectif.

Concernant les secteurs dont les programmations portent exclusivement sur de l'habitat individuel, les n°1, 12 et 13 en division, ainsi que n°9 et 10 en densification, présentent des densités inférieures au minimum fixé par le SCoT qui peuvent s'expliquer par l'organisation parcellaire (présence de constructions, second front bâti), les conditions d'accès et la zone rouge du PPRI.

Une part importante des secteurs d'OAP présente une programmation mixte. Considérant l'état d'avancement des projets, encore à l'étude à ce jour voire hypothétiques, le détail des typologies n'est pas précisé. La densité globale est en général supérieure au minimum fixé par le SCoT pour de l'habitat intermédiaire, à l'exception de quatre secteurs pour lesquels une attention particulière devra être portée :

- La programmation des secteurs d'OAP La Grande Guette et Rousseau mixe de l'habitat individuel et intermédiaire. Légèrement inférieures au minimum du SCoT pour de l'intermédiaire, les densités globales peuvent s'expliquer par la zone rouge du PPRI, l'organisation parcellaire (second front bâti), les conditions d'accès ou encore l'insertion des projets tenant compte de l'environnement bâti pavillonnaire ;
- La programmation des secteurs d'OAP Coutumel et Fonds de Sassay mixe de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif. Les faibles densités globales peuvent s'expliquer par la nature du site pour Coutumel (ancienne friche avec voirie existante) et la constructibilité limitée aux abords de la ZA et en franges agricoles.

Il serait opportun de justifier davantage dans le PLU la densité retenue sur ces secteurs.

❖ Conclusion

Le PLU d'Ezy-sur-Eure est compatible avec les grandes orientations du SCoT et du PLH.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'EZY SUR EURE



Observations
Développement économique

❖ Règlement, page 22, article 5.2

Pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, la surface affectée au stationnement nous semble importante. Il serait préférable que la place laissée au stationnement soit liée aux nombres d'employés de l'entreprise.