



Copyright

Ezy-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport d'analyse
Consultation des personnes publiques associées

Mairie d'Ezy-sur-Eure
1 rue Octave Lenoir
27530 Ezy-sur-Eure
Tel: 02 37 64 73 48
mairie@villeezysureure.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Maître d'ouvrage responsable du projet et autorité compétente pour organiser l'enquête publique :

Commune d'Ezy-sur-Eure

Toute correspondance doit être adressée à :

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

Bilan de consultation des Personnes Publiques Associées

Services	Avis
Agglo du Pays de Dreux	Favorable avec remarques
Centre Régional de la Propriété Forestière	Favorable tacite
Chambre d'Agriculture de l'Eure	Favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure	Favorable avec remarques
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure	Favorable tacite
Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers	Favorable avec réserves
Conseil Départemental de l'Eure	Favorable avec remarques
Conseil Régional de Normandie	Favorable tacite
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure	Favorable avec remarques / Défavorable sur les zones N avec demande de modifications en vue de l'approbation
Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie	Recommandations
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure	Favorable avec remarques
Commune de Couture-Boussey	Favorable

I. Agglo du Pays de Dreux

COMPETENCE ASSAINISSEMENT

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
1	<p>Diagnostic – f. Assainissement</p> <p>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 : « <i>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.</i> »</p>	Ok pour les corrections proposées	Rapport de présentation 1.1
2	<p>Diagnostic – f. Assainissement</p> <p>Annexes notice explicative III. Eaux usées et pluviales</p> <p>Aucun projet d'extension de la station d'épuration n'est envisagé, il convient donc de corriger le paragraphe comme suit :</p> <p>« <i>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.</i> »</p> <p>Le paragraphe concernant le règlement d'assainissement collectif doit être corrigé :</p> <p>« <i>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).</i> »</p> <p>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) :</p> <p>« <i>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.</i> »</p>	Ok pour les corrections proposées	Rapport de présentation 1.1

3	<p>Diagnostic – e. Gestion de la ressource en eau</p> <p>La formulation du paragraphe citant la station d'épuration est à revoir puisqu'aucune extension de cette station n'est prévue :</p> <p>« 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, ... " <p>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 :</p> <p>« 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. »</p>	Ok pour les corrections proposées	Rapport de présentation 1.1
4	<p>Dispositions du PLU, VI.4 Ressources en eau</p> <p>Le paragraphe concernant l'extension de la station d'épuration est à supprimer :</p> <p>« 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. »</p> <p>Le paragraphe concernant la gestion des eaux usées à l'article 7 est à corriger pour rétablir les bons principes :</p> <p>« 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. »</p>	Ok pour les corrections proposées	Rapport de présentation 1.2
5	<p>Annexes notice explicative, III. Eau potable</p> <p>Il faut mettre à jour la compétence eau dans ce paragraphe :</p>	Ok pour les corrections proposées	Annexes

	<p>« 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. »</p> <p>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.</p>		
6	<p>Emplacements réservés</p> <p>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.</p>	Ok pour l'information	/
7	<p>Autres observations</p> <p>La rédaction du règlement du PLU est à conserver, sans remarque du SEA.</p> <p>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.</p>	Les règlements d'ANC et AC seront mis à jour	Annexes

COMPETENCE SCOT/PLH

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
1	<p>Objectifs de production de logements</p> <p>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.</p>	Ok	/
2	<p>Objectifs de production de logements sociaux</p> <p>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,</p>	Ok	/

	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.		
3	<p>Détermination de l'enveloppe urbaine</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p>	Ok	/
4	<p>Densités brutes par typologie pour le développement de l'habitat</p> <p>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.</p> <p>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</p>	Des compléments seront apportés pour justifier la densité des secteurs de développement	Rapport de présentation 1.2

	<p>parcellaire (présence de constructions, second front bâti), les conditions d'accès et la zone rouge du PPRI.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Il serait opportun de justifier davantage dans le PLU la densité retenue sur ces secteurs.</p>		
--	--	--	--

II. CNPF

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
	Favorable tacite	/	/

III. Chambre d'Agriculture de l'Eure

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
1	<p><u>La prise en compte de l'activité agricole</u> (...) Tous [les objectifs du PADD] sont cohérents et participent à la préservation des espaces agricoles sur votre territoire et à la pérennité des exploitations agricoles sur votre commune</p>	Ok	/
2	<p><u>Le projet d'accueil démographique et de constructions</u> (...) la commune a besoin de produire environ 30 logements par an d'ici 2030. Cet objectif est cohérent et correspond à nos attentes pour une commune telle que la vôtre.</p>	Ok	/

3	Objectifs en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (...) L'augmentation affichée d'une densité plus forte est une des clefs pour restreindre l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles. (...) Nous saluons l'effort de la collectivité à vouloir réduire la consommation des espaces agricoles et naturels.	Ok	/
---	---	----	---

IV. Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
	Pas d'observation	/	/

V. Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
	Favorable tacite	/	/

VI. CDPENAF

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
1	Un STECAL de 5400 m ² a été défini au sein de la zone NL des étangs pour limiter l'accueil des constructions à vocation d'hébergement à ce STECAL. Or, le règlement de la zone NL permet toujours l'implantation d'hébergements sur la totalité de la zone et la suppression de ces possibilités hors du STECAL est donc demandée.	La zone NL regroupe en l'espèce les étangs, la base nautique et le camping municipal. Il sera créé un nouveau zonage spécifique afin de distinguer le camping (où les hébergements seront toujours autorisés) du périmètre des étangs.	Rapport de présentation 1.2 Règlement
2	La zone Ne est délimitée sur des terrains classés en zone Natura 2000. Le règlement y autorise l'implantation de constructions et d'aménagement à hauteur de 5% sur la totalité de sa superficie (près de 60%) et il est ainsi susceptible de porter atteinte à ces milieux naturels qu'il convient de protéger. Il peut être possible d'y autoriser des constructions non pérennes non nécessaires à l'accueil du public et à la gestion du site, mais sur des	Le règlement en Ne précise que l'emprise au sol des constructions est limité à « 5% de la superficie <u>de l'unité foncière</u> » et non pas de la totalité de la zone. Une limite supplémentaire sera fixée à 50 m ²	Règlement

	espaces beaucoup plus réduits. Afin de préserver la valeur de ces espaces naturels, il est demandé de réduire très fortement la zone Ne.		
3	Le règlement de la zone N permet 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 peuvent porter atteinte à la préservation de ces espaces et ne peuvent donc pas être autorisées sur l'ensemble de la zone N. Si la nécessité de les autoriser apparaît pour certains lieux, il conviendra de délimiter des STECAL où ces constructions pourront être autorisées.	L'opportunité de créer des STECAL est étudiée.	Règlement
4	La commission souhaite attirer l'attention des élus sur l'application d'une zone de non traitement en limite des espaces urbanisés qui conduit à diminuer les superficies traitées. La commission demande la définition d'une bande non constructible au sein des projets d'aménagement, notamment ceux de la zone 1AU, afin d'assurer une meilleure transition entre zones agricole et urbaine.	Le projet de PLU prévoit déjà le maintien d'une bande inconstructible de 5 m sur les franges des secteurs ayant une interface avec les espaces agricoles (cf. OAP Coutumel et Fonds de Sassay)	/

VII. Conseil Départemental de l'Eure

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
1	Pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Aussi, les créations d'accès sur les routes de première et de deuxième catégorie hors agglomération sont à proscrire.	Informations à rajouter dans le règlement.	Règlement
2	En matière d'OAP : - Concernant le projet « Maison de santé », un aménagement routier doit être défini au droit de la RD163, en lien avec les services de Dirmob (...) - S'agissant du projet « Coutumel » sur la RD68, il conviendra également de prendre contact avec les services de la Dirmob pour mener une réflexion sur une sécurisation accrue de cette intersection.	Il sera précisé que l'aménageur devra définir l'aménagement en lien avec les services de la DIRMOB	OAP
3	Pour les secteurs en densification : - Le projet « Jardin Lefèvre » (création de 5 logements avec accès unique sur la RD 163 au PRO+237) devra être accompagné d'une réflexion sur la sécurisation compte tenu de la visibilité restreinte en sortie (présence de bâti)	Une mention sur la nécessité de sécuriser	OAP

		l'accès compte tenu de la visibilité sera ajouté	
4	Pour les secteurs en extension : - L'accès projeté du « Fonds de Sassay » sur la RD 68 PR16+814 (28 logements prévus) est actuellement positionné hors agglomération. Il conviendra donc de modifier cette limite pour permettre la réalisation de l'accès.	Ok pour l'information	/
5	Le département recommande également l'intégration des mobilités douces dans les réflexions d'aménagement du territoire d'étude.	Le projet de PLU identifie un potentiel de liaisons douces dans une grande part d'OAP	/

VIII. Conseil Régional de Normandie

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
	Favorable tacite Remarques		

IX. DDTM de l'Eure

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
1	<p>Les zones NL, Ne et N</p> <p>L'examen [du PLU] 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.</p> <p>Un secteur de 5400 m², référence « 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 ».</p> <p>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</p>	Voir les réponses aux avis n°1, 2 et 3 de la CDPENAF (pages 9-10)	Rapport de présentation 1.2 Règlement

	<p>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 (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 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.</p> <p>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 STECAL où ces constructions pourront être autorisées, en application des articles L.151-11 et L.151-13 du Code de l'urbanisme.</p>		
2	<p><u>La prise en compte du risque inondation</u></p> <p>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.</p> <p>Concernant le risque inondation par remontées 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</p> <p>La carte relative aux remontées de nappes devra de plus être remplacée par celle disponible l'adresse : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe</p> <p>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 ».</p>	<p>Le lien internet sera mentionné</p> <p>La carte relative aux remontées de nappes sera remplacée</p> <p>Ok pour ajouter l'axe de ruissellement manquant. Possibilité d'intégrer les couloirs de ruissellement en cours d'étude</p>	<p>Rapport de présentation 1.1</p> <p>Règlement Annexes</p>

	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.		
3	<p><u>La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines</u></p> <p>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.</p> <p>A 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.</p> <p>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 m. Concernant les indices de cavités souterraines de type marnière, il devra être précisé que le rayon de sécurité est de 50 m sur la commune. Il conviendra par ailleurs de préciser que le recensement a été lancé par la DDTM 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.</p> <p>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/Risque-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines</p> <p>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 risques d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines ». Il est précisé que ces périmètres de risque sont <u>tous ceux</u> figurant sur la carte du site Internet de l'Etat 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.</p> <p>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 ce jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités</p>	<p>Ok pour les corrections proposées</p> <p>Les liens internet seront mentionnés dans le rapport de présentation et en légende du zonage</p> <p>Le plan des cavités en annexes du PLU sera retiré</p> <p>Les dispositions réglementaires proposées sur le risque cavités sont en cours d'études.</p>	<p>Rapport de présentation 1.1</p> <p>Règlement</p> <p>Annexes</p>

	<p>souterraines présente sur le site Internet de l'Etat 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/Risque-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines</p> <p>Cette information remplacera le report fait sur le « plan des cavités », plan qui pourra être supprimé.</p> <p>Les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risques définies au sein du rapport de présentation 1.2 et au sein des dispositions particulières du règlement devront enfin être complétées en précisant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, - Les changements de destination sont interdits, - L'exutoire des eaux pluviales et usées doit être réalisé en dehors du périmètre de risque. <p>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 risques d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines (...) ».</p>		
4	<p><u>Le retrait-gonflement des argiles</u></p> <p>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/Risque-naturels-majeurs/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles</p>	Le lien internet sera mentionné	Rapport de présentation 1.1
5	<p><u>La prise en compte du risque lié aux falaises</u></p> <p>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 de chutes de blocs et éboulement dans le département de l'Eure (phase 1) réalisée par le BRGM.</p> <p>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</p>	Ok pour ajouter une nouvelle partie sur le risque lié aux falaises et la carte du BRGM	Rapport de présentation 1.1

	<p>moyenne. L'étude est disponible sur le site internet Infoterre du BRGM : http://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-64252-FR.pdf</p> <p>La carte réalisée par le BRGM devra également être ajoutée.</p>		
6	<p><u>La protection de la trame verte et bleue</u></p> <p>Au sein des zones U et N, le règlement impose un recul des constructions de 10 m 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.</p> <p>Le règlement prescrit un éloignement minimum des constructions de 50 m 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 m par rapport à l'ensemble des espaces boisés classés.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Ok pour prescrire un recul de 10 m par rapport aux berges en zone A</p> <p>Ok pour prescrire un recul de 50 m par rapport aux espaces boisés classés</p> <p>Pas de modification concernant les mares, les figurés répondent au standard du CNIG</p> <p>Un nouveau secteur sera créé pour correspondre aux zones humides avérées sur la commune</p> <p>Ok sur le principe pour préciser une taille minimum de maille pour les clôtures</p> <p>Ok dans les OAP pour faire référence à la liste des essences locales annexée au règlement</p>	<p>Rapport de présentation 1.2</p> <p>Règlement</p> <p>OAP</p>

	<p>Les 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 <u>devront</u> se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement. »</p>		
7	<p><u>La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers</u></p> <p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terme souligné pourrait être remplacé de la manière suivante : « ceux qui peuvent être inscrits <u>sur l'inventaire supplémentaire</u> 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 inscrit au titre (et non au patrimoine) des monuments historiques ». <p>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.</p> <p>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)</p>	<p>Ok pour mentionner la Vallée de l'Eure et le débord du périmètre de protection du Château d'Anet</p> <p>Ok pour les corrections concernant les monuments historiques inscrits</p> <p>Dans les dispositions du PLU, la protection du patrimoine bâti est bien traitée dans l'axe n°3 du PADD « <i>Affirmer la position économique stratégique de la commune dans son contexte interdépartemental</i> »</p> <p>Le règlement sera remanié sur la présentation des éléments protégés aux L.151-19 et 23</p> <p>La mention sur les projets sera conservée, toutefois la</p>	<p>Rapport de présentation 1.1 et 1.2 Règlement</p>

	<p>doit bénéficier d'un zonage spécifique de type Np autorisant l'évolution des constructions dans le strict respect du bâti existant.</p> <p>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 annexes du règlement avec une photo permettant de les représenter.</p> <p>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 remarquable ». En effet, au vu de la liste des éléments repérés, la situation ne se présente pas.</p> <p>Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur la commune, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales.</p> <p>- <u>Pour tous types d'édifices</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 vocation d'habitation, - Pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique. <p>- <u>Pour toutes les églises affectées ou désaffectées (en plus des prescriptions précédentes)</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de percements de nouvelles ouvertures, - Restauration des voûtes lambrissées quand elles existent, - Pas de châssis de toit. 	<p>formulation sera remplacée par « projets modernisant » au lieu de « contemporains »</p>	
8	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p> <p>A 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 m dans</p>	<p>Pas de modification des hauteurs dans les OAP et en zone UBb :</p>	<p>OAP</p>

	<p>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.</p> <p>A la page 39, il est inscrit que le secteur en extension aura vocation à être aménager 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.</p> <p>Les OAP « le Stade » (page 27) et « Grande Guette » (page 30), prévoit l'implantation d'habitations et d'équipements. Toutefois, la contrainte d'implanter les constructions à moins de 15 m des voies rend une partie de ces OAP inconstructibles, 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.</p>	<p>- Les règles de l'OAP sont au contraire plus souples que les règles générales ;</p> <p>- Les règles générales s'appliquent au reste de la zone UBb ne faisant pas l'objet d'OAP et sont cohérentes au regard de la densité bâtie alentour</p> <p>Ok pour retirer dans l'OAP Fonds de Sassay la mention sur l'aménagement en dernier ressort du secteur</p> <p>La contrainte relative à l'implantation des constructions en zone UBa à moins de 15 m des voies ne s'applique pas aux secteurs de développement pour lesquels d'autres dispositions sont précisées dans les OAP.</p>	
9	<p><u>Le plan de zonage</u></p> <p>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.</p>	Ok pour améliorer la légende et préciser les sous-secteurs	Règlement
10	<p><u>Le règlement écrit</u></p> <p>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</p>	Le sous-secteur Ap ne présente pas de réel intérêt : il sera supprimé et remplacé par un zonage A simple	Rapport de présentation 1.2 Règlement

	<p>installations (...). 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.</p> <p>A 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.</p> <p>Enfin, il est précisé à la page 27 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 m.</p>	<p>Ok pour supprimer en 1AU la mention requérant un schéma d'aménagement d'ensemble</p> <p>Ok pour réduire la distance des annexes par rapport à la construction principale en zone N</p>	
11	<p><u>Les servitudes d'utilité publique (SUP)</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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/</p> <p>Pour une meilleure compréhension et localisation des différentes servitudes, il conviendrait de compléter la légende avec la dénomination de chaque servitude concernée.</p> <p>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</p>	<p>Ok pour préciser la localisation des éléments générant des périmètres</p> <p>Les périmètres de protection des captages seront mis à jour</p> <p>Dénomination des servitudes dans la légende : à voir, risque de surcharger</p> <p>Ok pour alléger la notice des annexes et mentionner simplement le lien internet des fiches décrivant les servitudes</p>	Annexes

	lien où ces fiches sont consultables : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html		
12	<p><u>Le contenu des annexes</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 lieu 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.</p> <p>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.</p>	<p>L'Agglo du Pays de Dreux souhaite que le plan des contraintes et les règlements figurent en annexes. La commune souhaite faire figurer les arrêtés de captages</p> <p>Le plan des cavités sera retiré</p> <p>La commune souhaite laisser le PPRi en annexes</p> <p>Les gestionnaires seront corrigés</p> <p>Servitudes EL7 et I3 : les fiches descriptives seront retirées.</p>	

X. MRAE de Normandie

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
1	<p><u>Qualité du dossier transmis à l'autorité environnementale</u></p> <p>L'autorité environnementale recommande de présenter clairement les changements introduits par la révision du PLU, de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000, de développer le résumé non technique afin de faciliter l'appropriation du document par le public et de proposer des indicateurs de suivi du PLU. Elle recommande</p>	<p>Ok pour détailler davantage le contexte de la révision dans le rapport de présentation 1.2</p> <p>Ok pour compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 et le résumé non technique dans le rapport de présentation 1.3</p>	Rapport de présentation 1.3

	également de préciser les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter ce suivi ainsi que les mesures envisagées en cas d'écarts constatés par rapport aux valeurs cibles définies.	Les indicateurs de suivis et les moyens mis à disposition pour piloter ce suivi sont déjà détaillés dans le rapport de présentation 1.2 (partie VII). L'opportunité de les compléter sera étudiée.	
2	<p><u>La consommation d'espace</u></p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement par une analyse ciblée sur les zones ouvertes à l'urbanisation, et par conséquent de déterminer les incidences potentielles du projet de révision du PLU sur ces zones, puis de définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation appropriées. Elle recommande également de justifier l'abandon des OAP du PLU en vigueur prévoyant la réalisation de logements dans l'enveloppe urbaine existante, et de préciser l'évolution de la consommation d'espace prévu entre le PLU en vigueur et la présente révision.</p>	<p>Une analyse ciblée des secteurs Coutumel et Fonds de Sassay sera ajoutée (réalisées par Biotope)</p> <p>Des compléments seront apportés dans le rapport de présentation 1.2 pour justifier l'abandon de certaines OAP du PLU en vigueur</p> <p>Dans le rapport de présentation 1.2, la partie relative à l'évolution de la consommation d'espaces sera complétée, notamment par rapport au PLU en vigueur</p>	Rapport de présentation 1.2 et 1.3
3	<p><u>Les risques</u></p> <p>L'autorité environnementale recommande d'explicitier les raisons du choix de l'urbanisation de la zone UBb, majoritairement située en zone inondable, compte-tenu des nombreuses contraintes générées par l'aléa inondation et au regard des autres options envisageables.</p>	Dans le rapport de présentation 1.2, la partie relative à l'évolution de la consommation d'espaces sera complétée, notamment par rapport aux risques inhérents au territoire communal	Rapport de présentation 1.2
4	<p><u>Les milieux et la biodiversité</u></p> <p>L'autorité environnementale recommande d'ajouter et de protéger au règlement graphique les éventuelles mares et haies de la commune, ainsi que le périmètre de non-constructibilité autour de la forêt du Puits des Forges.</p>	<p>Il n'y a pas d'autres mares, ni de haies, à protéger sur le territoire d'Ezy-sur-Eure.</p> <p>Ok pour faire figurer au plan de zonage le périmètre de non-constructibilité autour de la forêt du Puits des Forges</p>	Règlement
5	<p><u>La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</u></p> <p>Afin de s'engager dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au</p>	Le projet de PLU est conforme au plan climat énergie de l'Agglo du Pays de Dreux : à travers son règlement et les OAP, il met en avant le recours aux installations bioclimatiques ; l'inscription des secteurs de développement	/

	changement climatique, l'autorité environnementale recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de mobilité décarbonnée, de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergies dans le bâtiment.	dans le maillage de liaisons douces existant de la commune	
--	---	--	--

XI. UDAP de l'Eure

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
	Voir l'avis n°7 de la DDTM (pages 16-17)	Idem	

XII. Commune de Couture-Boussey

N°	Remarques	Réponses commune	Evolution PLU
	Pas d'observation	/	/