

Patrick BATAILLE  
17, rue de Francheville  
27 580 BOURTH

Le 6 novembre 2020

## Enquête Publique

### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune de Ezy-sur-Eure(EURE)

L'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Ezy-sur-Eure (Eure) s'est déroulée conformément aux textes en vigueur (R123-1 à R123-16 du code de l'environnement), du 8 septembre 2020 au 9 octobre 2020 ; la publicité, le dossier consultable en Mairie de Ezy-sur-Eure et sur le site Internet de la mairie, ainsi que les permanences du commissaire enquêteur, ont permis, par ailleurs, aux habitants et aux propriétaires concernés de s'informer, de prendre connaissance du dossier, d'exprimer des remarques et de proposer des aménagements. La fréquentation des permanences a été peu élevée, 4 personnes se sont présentées et 4 remarques ont été portées au registre d'enquête.

Dans cette commune de 3668 habitants, membre de l'Agglo du Pays de Dreux, disposant auparavant d'un plan local d'urbanisme approuvée en 2016, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) dans sa délibération du 28 septembre 2018.

Son objectif est de :

- \_ Rendre compatible le PLU avec le SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux arrêté le 25 juin 2018
- \_ Inclure des éléments d'ordre environnemental dans le rapport de présentation et le règlement du PLU à la demande de la préfecture de l'Eure
- \_ Modifier certaines opérations d'aménagements programmées (OAP) et en rajouter.
- \_ Favoriser une maîtrise de la consommation de l'espace et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

La commune a ainsi entamé depuis septembre 2018 une réflexion pour réviser son Plan Local d'Urbanisme et permettre de faire aboutir les projets de développement nécessaires à son essor démographique et économique tout en trouvant un équilibre

avec les préoccupations environnementales et patrimoniales en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le dossier soumis à l'enquête est très complet, le rapport de présentation est volumineux et bien documenté avec quelques redondances entre les différents documents. Il explicite et justifie les choix faits en fonction des orientations du plan d'aménagement de développement durable en tenant compte de l'évaluation environnementale. Toutefois le résumé non technique ne présente pas clairement les changements apportés par la révision du PLU par rapport au PLU de 2016.

Le projet de PLU présente quelques points faibles ou sujets à controverse :

- Le règlement de la zone NL (zone naturelle avec des espaces de loisirs et de tourisme) permet des implantations de construction sur la totalité de la zone en dehors du STECAL défini (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Or dans cette zone naturelle la constructibilité doit être limitée.
- Le règlement autorise des implantations de constructions trop importantes en surface totale dans la zone Ne qui présente un intérêt écologique identifié par des inventaires.
- Dans le reste de la zone N, le règlement permet aussi l'implantation de constructions sur l'ensemble de la zone. Cela semble trop important. Il serait souhaitable de délimiter des STECAL si la nécessité de construction est avérée.
- Sur le plan de zonage, un axe de ruissellement manque dans la partie Ouest de la commune, le risque de ces axes de ruissellement n'est pas matérialisé par un couloir de part et d'autre de chaque axe.
- Quelques incohérences subsistent entre le règlement des zones et les OAP notamment dans le secteur de Coutumel où le règlement prévoit des constructions limitées à rez-de-chaussée + combles alors que l'OAP admet des constructions allant de R+1+combles à R+2+combles.
- La zone UBb, secteur de Coutumel, est située dans une zone de résurgence d'eau. Les incidences et les risques de cette situation sont peu évalués.
- La parcelle ZB002 au Nord-Est du territoire communal en zone agricole classé en EBC (espace boisé classé) est de fait un herbager avec une haie dans sa partie Nord-Ouest et un bâtiment agricole.

Le projet de PLU a un certain nombre d'atouts :

- Des mesures de protection environnementale sont prévues en classant l'ensemble des bois et en préservant les lisières de la forêt.
- Dans le plan de zonage, la superficie des espaces classés naturels est maintenue et la superficie des espaces agricoles augmente légèrement (+ 1ha)
- Les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique), la zone Natura 2000 sont protégées et identifiées en zone N et Ne.
- Les zones urbanisées potentiellement humides sont identifiées et classées en zone Nh et cela est bien pris en compte notamment dans le règlement de la zone.
- Les éléments remarquables du patrimoine sont bien identifiés au plan de zonage.

- L'extension prévue de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération est modérée, une partie d'un secteur précédemment classé 2AU (futur constructible) est redéfinie en 1AU soit 1,3ha.
- Toutes les possibilités de densification dans le tissu urbain sont bien analysées et font pour la plupart l'objet d'OAP (opérations d'aménagement programmées)
- Les activités industrielles sont bien prises en compte et identifiées et sont essentiellement concentrées dans la zone d'activité de Coutumel.
- Une liaison douce existe d'Est en Ouest traversant toute l'agglomération dans sa partie Nord.
- L'hypothèse de 300 logements en plus à l'horizon 2030 paraît raisonnable, et est conforme aux objectifs du PLH (plan local habitat) de l'Agglo du Pays de Dreux. La commune produira 222 logements sociaux, le PLH de l'Agglo imposant un taux de 20% de logements locatifs sociaux
- Les prévisions démographiques et économiques sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration (4 000 équivalents habitants).
- L'approvisionnement en eau potable est géré par le Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en Eau de la Vallée d'Eure et est largement suffisant en quantité et en qualité.
- Le règlement est globalement assez équilibré et assez souple, en offrant la possibilité de densifier l'existant.
- Le projet tel qu'il a été expliqué par la municipalité reçoit l'approbation tacite d'une majorité d'habitants.

Ainsi compte tenu des éléments et atouts précédemment cités,

**J'émet un avis favorable  
à la révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune d'Ezy-sur Eure**

**En émettant une réserve :**

- Revoir le règlement des zones naturelles (N, NL, Ne) qui favorisent trop les possibilités de construction en créant si nécessaire des STECAL, en tenant compte notamment des recommandations de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale), de la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer) et de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

**En recommandant :**

- de revoir la classification en EBC (espace boisé classé) de la parcelle ZB002, actuellement exploitée en pâturage,

- de mettre en concordance les possibilités de construction entre le règlement et les OAP en précisant notamment dans le règlement que les hauteurs des constructions en zone urbanisée ne s'appliquent que pour les secteurs hors OAP (page 10, Article 2, Zone U 2.2- Hauteur des constructions).
- De mettre à jour le plan de zonage en prenant en compte les recommandations de la DDTM (axes de ruissellement, légendes des sous-secteurs ...)

Fait à Bourth, le 6 novembre 2020

Patrick BATAILLE

Commissaire-enquêteur

