

Patrick BATAILLE
17 rue de Francheville
27 580 BOURTH

Bourth, le 6 novembre 2020

Rapport d'enquête publique

**Révision du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Ezy-sur-Eure
(département de l'Eure)**

Patrick BATAILLE
Commissaire-enquêteur



Sommaire

1. Objet de l'enquête	page 1
2. Dispositions administratives préalables	page 2
3. Déroulement de l'enquête	page 2
4. Dossier	
– Composition	page 3
– PADD,	page 4
– Rapport de présentation	page 6
– Les zones du PLU	page 10
– Evaluation environnementale	page 13
– Règlement	page 14
– Intervention des personnes publiques	page 14
5. Intervention du public	page 34
6. Compléments	page 35

Annexes :

- PV de synthèse
- Réponse de la commune

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

| *(Dans le rapport les remarques du commissaire-enquêteur sont en italiques).*

1. Objet de l'enquête

EZY-SUR-EURE est une commune de 3668 habitants (recensement 2015), située au sud-est du département de l'Eure à environ 30 km au sud-est d'Évreux. Paris est à 75 km Son territoire s'étend sur 892 ha. L'essentiel de la population est regroupé dans le bourg qui s'étend d'est en ouest le long et au nord de la rivière Eure sur la rive gauche. L'Eure, qui coule à Ezy en direction du nord-est, est encaissée dans une zone de plateaux qui s'abaisse en pente assez régulière depuis le sud-ouest (171 m) vers le nord et l'est (entre 130 et 135 m).

Au Nord-Ouest s'étend un plateau boisé, la forêt du Puits des Forges.

Au Nord-Est est situé un plateau agricole avec la ferme d'Huberville unique site bâti de ce secteur agricole. Un coteau boisé assure la transition entre le plateau et la vallée de l'Eure.



Administrativement, Ezy-sur-Eure fait maintenant partie de l'intercommunalité de l'agglomération du Pays de Dreux (ville située dans le département voisin d'Eure et Loir) qui résulte de la fusion des communautés de commune de l'Agglomération de Dreux, des villages du Drouais, du Val d'Avre, du Plateau de Brezolles et du Thymerais ainsi que la commune d'Ormoy. L'agglomération du Pays de Dreux compte 114 931 habitants au 1^{er} janvier 2018. 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'Agglomération 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.

Dans l'évolution du PLU une démarche de révision est nécessaire puisqu'une partie d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation 2AU est prévue constructible avec le zonage 1AU. Outre la future zone 1AU le plan de zonage proposé transforme la zone 1AU de Coutumel en zone UB.

2. Dispositions Administratives Préalables

- Vu - le code de l'urbanisme et notamment les articles L121-1 et suivants et R 123-1 et suivants relatifs au PLU
- Vu - le code de l'Environnement, notamment les articles R 123-2 à R 123-24 relatifs à l'enquête publique,
- Vu - le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu - le Code général de la propriété des personnes publiques,
- Vu - le Code du patrimoine
- Vu - le Code de la route,
- Vu - le Code rural,
- Vu - le Code de la voirie routière
- Vu - la délibération en date du 18 octobre 2019 du conseil municipal d'Ezy-sur-Eure arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme,
- Vu - les pièces du dossier transmis pour être soumis à l'enquête publique,
- Vu - la décision en date du 08 juin 2020 du Tribunal Administratif de Rouen,
- Vu - l'Arrêté en date du 22 juillet 2020 du maire de Ezy-sur-Eure portant organisation d'une enquête publique dans le cadre du projet de révision du plan local d'urbanisme,

Il a été procédé à enquête publique :

du mardi 08 septembre 2020 au vendredi 09 octobre 2020 inclus.

Cette dernière s'est déroulée en Mairie de Ezy-sur-Eure aux heures habituelles d'ouverture :

- les mardi et vendredi : de 13h30 à 18h00
- les mercredi et jeudi : 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.
- le samedi : de 9h00 à 12h30

3. Déroulement de l'enquête

Organisation

J'ai été désigné par décision de madame la présidente du Tribunal Administratif de Rouen en date du 08 juin 2020.

J'ai pris contact téléphoniquement avec la mairie Ezy-sur-Eure pour convenir d'un rendez-vous afin d'examiner en détail les modalités pratiques d'organisation de l'enquête (diffusion par voie de presse, affichage, rencontre avec le public). Je me suis rendu sur place le 24 juin 2020 pour une première rencontre avec les services de la mairie. J'ai été reçu par M. Delporte, directeur général des services avec lequel nous avons vu les modalités pratiques d'organisation et avec lequel j'ai visité le territoire communal.

Procédure

L'arrêté de M. le Maire de Ezy-sur-Eure daté du 22 juillet 2020 affichait la période du 8 septembre 2020 au 9 octobre 2020 pour le déroulement de l'enquête, le dossier restant à disposition du public durant cette même période dans les locaux de la mairie et sur le site internet de la mairie. Quatre permanences étaient prévues par l'arrêté. Un registre spécial signé par le commissaire enquêteur et paraphé par ce dernier a été ouvert à cet effet.

Information du public

Le public a été informé par deux séries de publication dans la presse :

- Avant le début de l'enquête par publication dans deux journaux :
 - Paris Normandie en date du 19 août 2020
 - La Dépêche d'Evreux en date du 21 août 2020

Dans les 8 premiers jours de l'enquête, par publication dans deux journaux :

- Paris Normandie en date du 14 septembre 2020
- La Dépêche d'Evreux en date du 15 septembre 2020

Dans le même temps, le public pouvait prendre connaissance de l'existence de l'enquête publique sur le panneau d'information de la commune près de la mairie.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Ezy-sur-Eure les :

- mardi 08 septembre 2020 de 15h à 18h
- jeudi 17 septembre de 9h à 12h
- mercredi 26 septembre 2020 de 9h30 à 12h30
- mercredi 9 octobre 2020 de 15h à 18h

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire- enquêteur le 9 octobre 2019 à la fin du délai légal de l'enquête.

Le petit nombre de visiteurs a confirmé que le projet de PLU avait été bien préparé et expliqué au cours de deux réunions publiques préalables (le 10 septembre 2019, restitution du diagnostic et PADD, et le 26 septembre 2019, présentation des évolutions en matière d'habitat et étude sur la vacance de l'habitat en centre-bourg) et ne suscitait pas d'opposition.

4. Dossier

Le dossier est complet. L'ensemble des réponses des personnes publiques était à la disposition du public ainsi que la réponse du maire à chacune des observations et remarques formulées par les personnes publiques associées.

Le dossier mis à la disposition du Public comprend :

A. Les pièces administratives :

- Présentation faite en Commission plénière le 18 octobre (*ajoutée à ma demande après le 17 septembre*)
- Arrêté prescrivant la mise en enquête publique du PLU du 22 juillet 2020, Affiche enquête publique
- Compte-rendu de réunions PLU du 10 septembre 2019, des 25 et 26 septembre
- Publications / Annonces légales
- Bilan de la concertation et avis
- Extraits du registre des délibérations du Conseil municipal du 18 octobre 2019, du 28 septembre 2019
- Résumé non technique

- Consultation des autorités et personnes publiques associées :
- La Mission Régionale d’Autorité Environnementale
- le préfet de l’Eure, Direction départementale des territoires et de la mer,
- le conseil départemental de l’Eure,
- la commission départementale de consommation des espaces agricoles,
- la chambre d’agriculture,
- l’Agglo du Pays de Dreux
- la mairie de La Couture-Boussey
- la chambre de commerce et d’industrie Portes de Normandie.

B. Le dossier relatif au projet de PLU.

- (1) Rapport de présentation
 - 1-Diagnostic territorial
 - 2-Dispositions du PLU
 - 3-Evaluation environnementale
 - (2) Projet d’aménagement et de développement durables (PADD)
 - (3) Règlement écrit
 - Règlement graphique :
 - Plan de zonage ensemble du territoire communal au 1/ 5000
 - Plan de zonage du bourg au 1/2500
 - Plan réseau eau potable
 - (4) Annexes (4.1 Notice explicative – 4.2 Plan des contraintes – Plan des servitudes – Plan des réseaux et assainissement – 4.5 Règlements intercommunaux Agglo du Pays de Dreux – 4.6 Plan de prévention du risque inondation de l’Eure moyenne – 4.7 Plan des cavités – 4.8 Périmètres de protection des captages d’eau potable)
 - (5) Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- Analyse des avis des personnes publiques associées et propositions de réponses

Le PADD, le Rapport de présentation, Evaluation environnementale et le Règlement font l’objet de l’analyse suivante.

Projet d’Aménagement et de Développement durable (PADD)

Quatre axes ont été retenus pour traduire les enjeux en matière d’aménagement, d’urbanisme, d’équipements, de déplacements et d’activités économiques, de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et agricole d’Ezy-sur-Eure
2. Assurer un développement harmonieux et cohérent de l’urbanisation
3. Affirmer la position économique stratégique de la commune dans son contexte interdépartemental
4. Conforter l’attractivité du territoire à travers l’offre de services et d’équipements et un fonctionnement équilibré des transports et déplacements

Comme dans le PADD du PLU de 2016, ce projet de PADD a été établi par une approche environnementale de l'Urbanisme (AEU), démarche qui permet de répondre aux objectifs de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PADD proposé actualise celui de 2016 autour des mêmes axes :

- Axe 1 : préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et agricole d'Ezy-sur-Eure,
- Axe 2 : assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation,
- Axe 3 : affirmer la position économique stratégique de la commune dans son contexte interdépartemental,
- Axe 4 : conforter l'attractivité du territoire à travers l'offre de services et d'équipements et un fonctionnement équilibré des transports et déplacements.

Ce projet est un bon support des réflexions ultérieures. L'objectif est de programmer 30 logements par an (dont 22 sociaux), déterminés par un indice de construction de 8,9 logements par an pour 1000 habitants. Ce PADD fixe bien des objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en protégeant les espaces naturels, agricoles et

forestiers. La superficie de ces espaces est maintenue dans ce projet de PLU. La majorité des espaces identifiés comme potentiel urbanisable est localisé dans le tissu bâti existant. Seule une partie d'un secteur classé dans le PLU 2016 en zone 2AU est prévue en 1AU soit 1,3 ha environ ; il s'agit du secteur « Fonds de Sassay » qui présente un moindre impact environnemental et agronomique et qui fait l'objet d'une OAP.

Rapport de présentation

Dans un premier document est fait un diagnostic territorial.

Après avoir précisé la situation géographique de la commune et rappelé le contexte réglementaire, le document présente le contexte socio-économique et le cadre de vie (démographie, habitat, contexte économique, équipement et services, infrastructures, déplacement et réseaux) et l'état initial de l'environnement.

Les enjeux environnementaux sont clairement identifiés avec la présence de ZNIEFF de type I et II. La Côte Blanche, la Côte aux Brunots, les Coutumels, la Forêt du Puits des Forges, la Croix des vignes et la forêt d'Ivry ainsi que la vallée de l'Eure sont considérés comme des réservoirs de biodiversité.

Dans une dernière partie de ce premier document, une synthèse identifie par thèmes les enjeux du diagnostic.

	Enjeux
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser la croissance démographique en cohérence avec l'offre de service et d'équipement ; - Assurer le renouvellement démographique par le maintien des populations présentes sur le territoire ; - Encadrer l'arrivée de nouvelles populations en adéquation avec l'offre de services et d'équipements communaux ; - Maîtriser le vieillissement et le desserrement des ménages au travers d'actions ciblées sur le logement ; - Tenir compte de l'évolution des ménages en adaptant l'offre de logements, d'équipements et de services à la population.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une production continue de logements qui garantisse le maintien des populations sur le territoire ; - Tenir compte du phénomène de vieillissement et de desserrement des ménages - Adapter la production de logements aux besoins et au parcours résidentiel des ménages en maintenant la politique de diversification de l'offre (personnes seules, personnes âgées, familles recomposées...) ; - Poursuivre les objectifs de production de logements locatifs aidés, en

	<p>définissant la part de logements à réaliser dans les futures opérations d'aménagement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener une politique communale incitative suite à l'étude menée en matière de lutte contre l'habitat vacant et indigne sur la période 2018-2019.
Activités et emploi	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'activité de commerces et de services de proximité principalement située dans le centre ancien ; - Utiliser le potentiel constructible existant sur la ZA de Coutumel pour répondre aux besoins des entreprises ; - Pérenniser l'activité agricole encore présente en limitant la consommation d'espaces.
Transports et Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Tenir compte des enjeux de flux pendulaires pour la question du stationnement ; - Développer, à l'échelle de l'agglomération et du canton de Saint-André-de-l'Eure, les connexions entre les différentes offres de transport en commun ; - Favoriser les déplacements doux sur le territoire en rationalisant et en partageant la voirie ; - Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage.
Equipements et services	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'équilibre entre l'évolution démographique et l'offre de services et d'équipements associés ; - Assurer une croissance démographique maîtrisée qui garantisse cet équilibre notamment au niveau des équipements scolaires et périscolaire ; - Garantir la polarisation de l'habitat autour des équipements existants et à venir pour garantir un développement durable du territoire et favoriser les déplacements doux.
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les coteaux boisés et les plateaux boisés ; - Protéger la vallée de l'Eure et ses abords ; - Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles.
Ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la bonne qualité de l'eau potable, notamment à travers la recherche d'une cohabitation renforcée entre les activités économiques et les ressources naturelles ; - Poursuivre les actions engagées en matière de protection de la qualité et de la disponibilité de la ressource (protection des milieux, protection des captages...) ; - Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire

	<p>dans le respect de la qualité des sites et paysages ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique et architectural local ; - Poursuivre les actions de mise aux normes du réseau d'assainissement et de calibrage de la STEP pour tenir compte des évolutions démographiques à venir.
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune (la vallée, le coteau calcaire, la plaine) ; - Protéger la Côte Blanche, la Côte aux Brunots, les Coutumels, la Forêt du Puits des Forges, la Croix des vignes, la forêt d'Ivry et la vallée de l'Eure en raison de leur rôle écosystémique ; - Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ; - Préserver les continuités écologiques identifiées par la TVB et le Scot, à développer localement.
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter le risque d'inondation en application des préconisations du PPRI de l'Eure ; - Protéger la ressource en eau en tenant compte des préconisations en matière de gestion des ruissellements.
Risques industriels, pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les actions en matière de rationalisation des déplacements pour maintenir le niveau de pollution atmosphérique au plus bas ; - Maintenir la surveillance sur les sites connus comme pollués, notamment le site STRATEC.
Environnement bâti et son évolution	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la richesse architecturale du centre-ancien d'Ezy-sur-Eure, - Soutenir l'effort de renouvellement urbain engagé sur la décennie précédente ; - Permettre une densification et une harmonisation de l'urbanisation dans le secteur de la rue Octave Lenoir en limitant les problématiques de double voire triple drapeaux ; - Protéger le patrimoine bâti remarquable de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Il y a cohérence entre le PADD et le diagnostic territorial

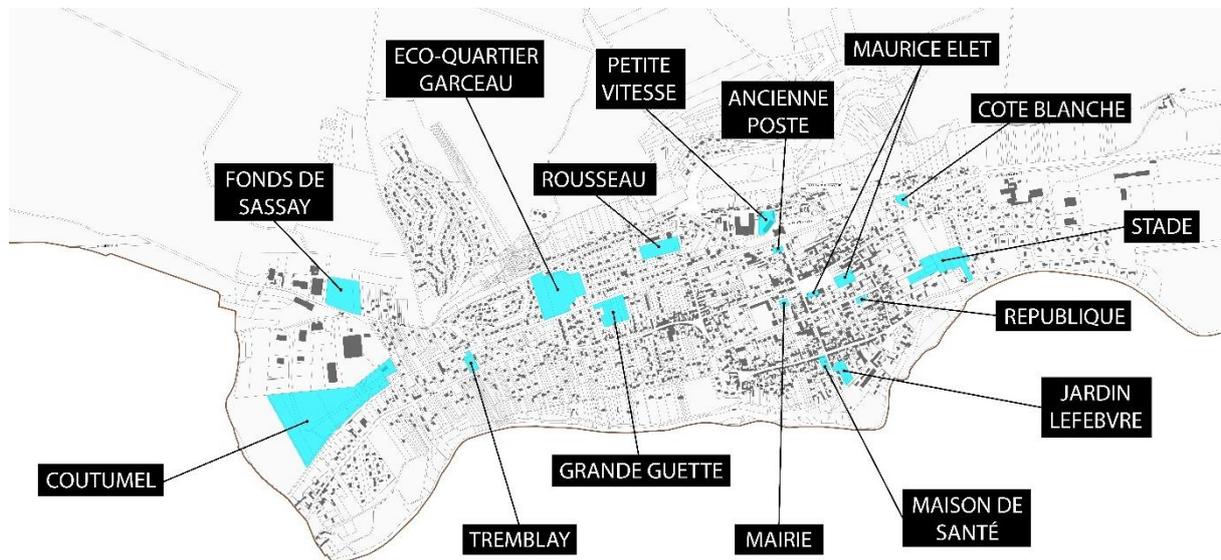
Dans un deuxième document sont explicités les dispositions du PLU. Cette partie du rapport de présentation constitue un document explicatif de l'ensemble de la démarche de PLU. *C'est un document essentiel pour présenter la commune et mieux comprendre tous les choix qui ont été retenus par les élus.*

Sur la forme, il y a une erreur de pagination (1-17 puis 1-35 à la suite !)

Ce document reprend les objectifs du PADD et la manière dont il a été élaboré. Les grandes orientations du PADD sont déclinées autour des 4 axes majeurs précédemment cités. Ensuite sont présentés les choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cinq secteurs en renouvellement. (Ecoquartier Garceau, maison de santé, Coutumel, Petite Vitesse, Ancienne Poste)

Six secteurs de densification (Cote Blanche – République – Mairie – Tremblay, Jardin Lefebvre, Stade, Grande Guette, Maurice Elet, Rousseau)



Un secteur en extension dit « Fonds de Sassay ».

Ensuite sont présentés les choix retenus pour le règlement.

Le zonage tient compte des spécificités du territoire communal d'Ezy-sur-Eure qui se divise entre :

- Une zone urbaine encaissée dans la vallée de l'Eure, dont une zone d'activité à l'Ouest et plusieurs équipements à rayonnement intercommunal ;
- La rivière de l'Eure longeant la limite communale Sud ;
- Des étangs à l'Est ;
- La Forêt du Puits des Forges au Nord-Ouest ;
- Les espaces agricoles, notamment le plateau au Nord-Est ;
- Des coteaux abritant une riche biodiversité, s'étendant entre la zone urbaine, la forêt et le plateau agricole.

Ainsi, la zone urbaine « U » correspond aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain. Elle se répartit en quatre secteurs :

- Un secteur UA correspondant au tissu bâti ancien d'Ezy-sur-Eure, concentré au niveau centre-ville ;
- Un secteur UB correspondant au tissu bâti plus récent, dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti résultent de l'extension urbaine autour du centre-ville. Il comprend également deux sous-secteurs UBa et UBb, qui permettent d'adapter les règles de

- constructibilité à la morphologie urbaine des différentes extensions ;
- Un secteur US correspondant aux équipements publics et d'intérêt général. Il comprend un sous-secteur USc pour le cimetière communal ;
 - Un secteur UX correspondant à la zone d'activité de Coutumel.

La zone à urbaniser « AU » correspond au secteur des Fonds de Sassay. L'ouverture à l'urbanisation étant prévue sur le long terme, tout projet est soumis à l'approbation du conseil municipal. *(Mesure non réglementaire voir avis DDTM)*

La zone agricole « A » correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend un sous-secteur Ap où toute construction, y compris agricole, est interdite. *(Quel est l'intérêt du secteur Ap, puisque le règlement y autorise certaines constructions ?)*

La zone naturelle « N » correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un sous-secteur Ne correspondant aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires ;
- Un sous-secteur Nh correspondant à des secteurs habités ;
- Un sous-secteur NL correspondant aux espaces de loisirs sportifs et de tourisme de plein-air.

Ensuite est analysé la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

PLU 2016			PLU 2020 révision			Evolution
Zones	Secteurs	Superficie(ha)	Zones	Secteurs	Superficie(ha)	
Zones urbaines			Zones urbaines			
UA		53,6	UA		53,68	
UB	UBa	48,5	UB	UBa	48,55	
	UBb	44,1		UBb	50,19	
US		9	US	US	8	
				USc	1,44	
UX		16	UX		16,05	
Total		171,2	Total		177,91	+ 6,71ha
Zones à urbaniser			Zones à urbaniser			
1 AU		4,9	1 AU		1,43	
2 AU		2,5				
Total		7,4	Total		1,43	5,97 ha

Zones agricoles						
A	A	242	A	A	242,02	
	Ap	10		Ap	11,08	+ 1,1 ha
Zones naturelles			Zones naturelles			
N	N	336	N	N	336,52	
	Ne	59,6		Ne	59,63	
	Nh	14,1		Nh	14,59	
	NL	51,7		NL	51,17	
Total		461,4	Total		461,91	+ 0,51ha
Superficie communale		892	Superficie communale		894, 35	+ 2,35

A première vue, j'ai été étonné par les chiffres supérieurs des superficies, la superficie communale augmente de 2,35 ha ! Cela est, paraît-il, justifié par le perfectionnement des systèmes d'informations géographiques.

Je remarque à la lecture de ce tableau, que les surfaces naturelles sont conservées et les surfaces agricoles légèrement augmentées entre le PLU de 2016 et ce projet.

Puis sont présentées les spécificités réglementaires de chaque zone.

La présentation sous forme de tableau, notamment pour les zones urbanisées et à urbaniser, les précise d'une manière claire et synthétique.

Un bilan du précédent PLU est présenté par secteur de projet.

Une OAP est réalisée (Roussel), 3 sont abandonnées (Félis Hutin, Eglise et Maison Blanche), 9 sont maintenues.

Pour ce projet de PLU, plusieurs opérations d'aménagement en renouvellement sont retenues permettant la réalisation de 157 logements (ancienne usine Garceau, ancienne usine de carrosserie, maison de santé, partie Sud de la ZA de Coutumel, réhabilitation de l'ancien bâtiment de la post.

Plusieurs opérations d'aménagement permettront aussi la réalisation de 80 logements en densification (fonds de parcelles au bord du stade, rue Octave Lenoir, centre ville logements au dessus de commerces, terrain en friche en cœur de ville).

Par ailleurs le comblement d'espaces libres ou mal utilisés pourrait offrir un potentiel mobilisable de 30 logements.

Dans ce potentiel de logements est prévu un certain nombre de logements locatifs conventionnés en effet. Conformément à l'Orientation Générale Habitat (OGH) mise en place, toute opération neuve de plus de 5 logements ou supérieure à 300 m² de surface de plancher intégrera une part minimum de 30% de logements locatifs conventionnés.

Ainsi, pour les dix ans à venir, la superficie de foncier à vocation d'habitat est de 5,6 ha en densification et de 4,3 ha en extension.

Les prévisions de logements prennent en compte les prescriptions du plan local habitat, PLH de l'Agglo du pays de Dreux. La commune doit produire 222 logements locatifs sociaux pour un potentiel de 300 logements.

Une sixième partie évalue les incidences du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur.

La commune d'Ezy comprend plusieurs sites Natural 2000 et ZNIEFF. L'intérêt de ces zones essentiellement en pelouses calcicoles réside en des espèces végétales.

Elles sont situées en dehors de la zone urbaine sur le plateau ou le coteau.

L'extension prévue 1AU « Les Fonds de Sassay » est en début de thalweg en lisière d'espaces agricoles. Une OAP vise à en maîtriser l'aménagement et à garantir son insertion paysagère.

La ressource en eau est suffisante pour un accroissement de la population. Les prévisions démographiques et économiques sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration (4000 équivalents habitants). Une amélioration du réseau est prévue et en cours de réalisation.

Un plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure Moyenne approuvé le 29 juillet 2011 s'applique sur la commune, la zone soumise au risque d'inondation est reportée en zone Ne sur le plan de zonage.

La mise en œuvre de la révision du PLU aura un impact limité sur l'environnement avec peu d'aggravation par rapport au PLU de 2016.

Dans une 7^{ème} partie sont présentée les thèmes dans l'évaluation des effets du PLU :

- Démographie et habitat
- Activités et équipements
- Transports et mobilité
- Environnement et paysage
- Risques, pollution et nuisances
- Organisation et évolution urbaine

Evaluation environnementale

Dans ce document sont présentés les objectifs du plan. Une synthèse des documents cadres (Schéma Régional de Cohérence Ecologiques, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant Seine Normandie, Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Dreux) y est exprimée selon les thèmes de biodiversité, de paysage, de pollution et de ressource en eau.

L'état initial de l'environnement y est analysé. La commune d'Ezy-sur-Eure est comprise dans deux grandes unités paysagères du plateau de l'Eure : la vallée de l'Eure de Saint-Georges-Motel à Acquigny et la plaine de Saint André. Quatre entités paysagères peuvent être distinguées le plateau agricole, le plateau boisé, les coteaux boisés et la vallée de l'Eure.



La commune d'Ezy-sur-Eure est concernée par le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure » (zone spéciale de conservation). Outre le site Natura 2000, le territoire communal comporte trois ZNIEFF de type I : « la Côte Blanche, la Côte aux Brunots » située à l'est de la commune ; « les Coutumelles » située en limite communale au sud-ouest ; « la Forêt du Puits des Forges, la Croix des Vignes » située à l'ouest de la commune et une ZNIEFF de type II « la forêt d'Ivry ».

Règlement

Il précise les dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

(Le règlement est globalement assez équilibré et assez souple, en offrant la possibilité de densifier l'existant. Les dispositions de certaines OAP sont plus souples en matière de construction que le règlement de la zone dans laquelle l'OAP est implantée, cas de Coutumel)

Interventions des personnes publiques

Les remarques et observations ont fait l'objet d'un document d'analyse réalisé par l'Agglo du Pays de Dreux proposant des réponses. Ce document a été inséré dans le dossier soumis à enquête publique.

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 (CDPENAF)	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

Agglo du Pays de Dreux

Compétence assainissement

Remarques	Réponses	Evolutions PLU
<p>1 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
<p>2 Diagnostic – f. Assainissement 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 : « <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</i> »</p>	Ok pour les corrections proposées	Rapport de présentation 1.1

<p>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) : « 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. »</p>		
<p>3 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 : « 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, ... " 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 	<p>Ok pour les corrections proposées</p>	<p>Rapport de présentation 1.1</p>

<p>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>		
<p>4 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. » 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
<p>5 Annexes notice explicative, III. Eau potable</p> <p>Il faut mette à jour la compétence eau dans ce paragraphe :</p> <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>	Ok pour les corrections proposées	Annexes
<p>6 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.</p>	Ok pour	

Par conséquent, les éventuels emplacements réservés pour la collecte et le rejet des eaux pluviales sont de son ressort.	l'information	
7 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.	Les règlements d'ANC et AC seront mis à jour	Annexes

Les modifications proposées sont nécessaires compte-tenu des compétences eau et assainissement de l'Agglo.

COMPETENCE SCot/PLH

N°	Remarques	Réponses	Evolutions PLU
1	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	OK	
2	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	OK	

	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	

<p>4</p>	<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. 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 :</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>	<p>Des compléments seront apportés pour justifier la densité des secteurs de développement</p>	<p>Rapport de présentation 1.2</p>
-----------------	--	--	------------------------------------

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH définis dans le SCOT de l'Agglo du pays de

Dreux.

Chambre d'Agriculture de l'Eure

N°	Remarques
1	La prise en compte de l'activité agricole (...) 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
2	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.

Commission départementale de la préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Remarques	Réponses	Evolutions PLU
1 Un STECAL de 5400 m2 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 espaces beaucoup plus réduits. Afin de préserver la valeur de ces espaces naturels, il est demandé de réduire très Règlement fortement la zone Ne.	Le règlement en Ne précise que l'emprise au sol des constructions est limité à «5% de la superficie de l'unité foncière » et non pas de la totalité de la zone. Une limite supplémentaire sera fixée à 50 m2	Règlement

<p>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.</p>	<p>L'opportunité de créer des STECAL est étudiée.</p>	<p>Règlement</p>
<p>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.</p>	<p>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)</p>	

Conseil départemental de l'Eure

Remarques	Réponses	Evolutions PLU
<p>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.</p>	<p>Informations à rajouter dans le règlement.</p>	<p>règlement</p>
<p>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.</p>	<p>Il sera précisé que l'aménageur devra définir l'aménagement en lien avec les services de la DIRMOB</p>	<p>OAP</p>

<p>3 Pour les secteurs en densification :</p> <p>- 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)</p>	<p>Une mention sur la nécessité de sécuriser l'accès compte tenu de la visibilité sera ajouté</p>	<p>OAP</p>
<p>4 Pour les secteurs en extension :</p> <p>- 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.</p>	<p>Ok pour l'information</p>	
<p>5 Le département recommande également l'intégration des mobilités douces dans les réflexions d'aménagement du territoire d'étude.</p>	<p>Le projet de PLU identifie un potentiel de liaisons douces dans une grande part d'OAP</p>	

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Remarques	Réponses	Evolutions PLU
<p>1 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 protection et leur mise en valeur. Cela concerne les pelouses calcaires du coteau ainsi que les boisements d'essences diversifiées dont il</p>	<p>Voir les réponses aux avis n°1, 2 et 3 de la CDPENAF (pages 9-10)</p>	<p>Rapport de présentation 1.2 Règlement</p>

<p>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>		
<p>2 La prise en compte du risque inondation</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 :</p> <p>http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappes</p> <p>La carte relative aux remontées de nappes devra de plus être remplacée par celle disponible à l'adresse :</p> <p>http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappes</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</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.</p> <p>Possibilité d'intégrer les couloirs de ruissellement en cours</p>	

«zone soumise à un risque inondation par ruissellement ».	d'étude	
<p>3 La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines</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 tous ceux 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>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 Annexes</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>4 Le retrait-gonflement des argiles</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>	<p>Le lien internet sera mentionné</p>	<p>Rapport de présentation 1.1</p>
<p>5 La prise en compte du risque lié aux falaises</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. 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.</p>	<p>Ok pour ajouter une nouvelle partie sur le risque lié aux falaises et la carte du BRGM</p>	<p>Rapport de présentation 1.1</p>
<p>6 La protection de la trame verte et bleue</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</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</p>	

<p>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>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 devront se référer aux dispositions traduites au sein de l'annexe du règlement. »</p>	<p>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>7 La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers</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 environne-</p>	<p>Ok pour mentionner la Vallée de l'Eure et le débord du périmètre de</p>	<p>Rapport de présentation</p>

<p>mentale » 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 : - 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 ».</p> <p>- 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> <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) 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</p>	<p>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 « Affirmer la position économique stratégique de la commune dans son contexte interdépartemental »</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 formulation sera remplacée par « projets modernisant » au lieu de « contemporains »</p>	<p>1.1 et 1.2</p> <p>Règlement</p>
---	--	------------------------------------

<p>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. - Pour tous types d'édifices :</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. - Pour toutes les églises affectées ou désaffectées (en plus des prescriptions précédentes) : - Pas de percements de nouvelles ouvertures, - Restauration des voûtes lambrissées quand elles existent, - Pas de châssis de toit. 		
<p>8 Les orientations d'aménagement et de programmation</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 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 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.</p> <p>Les OAP « le Stade » (page 27) et « Grande Guette » (page 30), prévoit l'implantation d'habitations et d'équipements.</p>	<p>Pas de modification des hauteurs dans les OAP et en zone UBb : - Les règles de l'OAP sont au contraire plus souples que les règles générales - 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</p>	<p>OAP</p>

<p>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><i>Avis CE : Pour plus de clarté, il serait utile dans le règlement de préciser que les hauteurs de constructions dans les zones urbanisées ne s'appliquent que dans les secteurs hors OAP</i></p>	<p>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>	
<p>9 Le plan de zonage</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>	<p>Ok pour améliorer la légende et préciser les sous-secteurs</p>	<p>Règlement</p>
<p>10 Le règlement écrit</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 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>Le sous-secteur Ap ne présente pas de réel intérêt : il sera supprimé et remplacé par un zonage A simple</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>	<p>Rapport de présentation 1.2</p> <p>Règlement</p>

<p>11 Les servitudes d'utilité publique (SUP)</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 lien où ces fiches sont consultables :</p> <p>http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html</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>	<p>Annexes</p>
<p>12 Le contenu des annexes</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>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>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>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>	
--	---	--

Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie

Remarques	Réponses	Evolutions PLU
<p>1 Qualité du dossier transmis à l'autorité environnementale</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 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.</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> <p>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.</p>	<p>Rapport de présentation 1.3</p>
<p>2 La consommation d'espace</p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnemental par une analyse ciblée sur les zones ouvertes à l'urbanisation, et par conséquent de déterminer les incidences</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</p>	<p>Rapport de présentation 1.2 et 1.3</p>

<p>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>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>	
<p>3 Les risques</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>	<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</p>	<p>Rapport de présentation 1.2</p>
<p>4 Les milieux et la biodiversité</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>	
<p>5 La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</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 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.</p>	<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 dans le maillage de liaisons douces existant de la commune</p>	

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure :

– voir l'avis n° 7 de la DDTM0
Ezy-sur-Eure Révision PLU

5. Intervention du public

Les interventions du public n'ont été faites que pendant les permanences au cours d'entretiens. J'ai reçu 4 personnes et 4 inscriptions ont été portées dans le registre.

Observations et remarques	Avis de la commune	Avis du Commissaire Enquêteur
<p>M. Ocana Antoine : « Il aurait été souhaitable qu'un récapitulatif des modifications entre l'ancien et le projet futur du PLU est été affiché avant l'enquête. »</p>	<p>S'agissant d'une révision générale, il n'est pas possible de dresser une liste exhaustive de toutes les modifications.</p>	<p><i>Effectivement il n'est pas aisé de voir ce qui change entre le PLU de 2016 et le projet de 2020 dans le résumé non technique.</i></p>
<p>M. Patrick Maisons : « Etant propriétaire de la parcelle ZB002, je constate que le projet de PLU d'Ezy-sur-Eure classe celle ci en EBC. Par ailleurs cette parcelle est exploitée en pré avec une bordure de bois (plutôt une haie). Un bâtiment pour abriter les animaux s'y trouve. Je demande la modification et le reclassement de cette parcelle en zone A. » (Remarque du CE : Cette parcelle était déjà classée en EBC dans le PLU de 2016 !)</p>	<p>Avis favorable</p> 	<p><i>Cette parcelle était déjà en espace boisé classé dans le PLU de 2016 !</i></p> <p><i>Effectivement il s'agit bien d'un pré avec une bordure en haie sur la partie nord-ouest.</i></p> <p><i>Il paraît légitime de supprimer la classification en EBC ou de la limiter à la bordure boisée.</i></p>
<p>M. Jean-Michel Pichot : « Il y a des documents qui ne sont pas à jour dans le rapport de présentation. Annexe 4 plan des réseaux Assainissement : le document est de 2003. Dans le projet d'extension la branche 1 est terminée. Diagnostic p 86 l'analyse de l'eau date de 2010 !</p>	<p>La municipalité se rapproche du SIAE Vallée de l'Eure pour obtenir des plans plus récents. Une analyse de l'eau plus récente que celle datant de 2014 sera ajoutée.</p>	<p><i>Effectivement, quelques données du rapport de présentation du PLU de 2016 ont été reprises et mériteraient d'être mises à jour.</i></p>

<p>Mme. Suzanne Bieuville :</p> <p>« ① p33 du document sur OAP pas de distinction entre les superficies des secteurs A et B. (Je suis riveraine de la partie B)</p> <p>② Dans le rapport de présentation p 14 les parcelles B303 et B307 ne figurent pas, il y a incohérences entre ces 2 documents.</p> <p>③ P34 du document sur OAP, principe d'aménagement. Espace à dominante végétale à préserver = zone de non aedificandi ? ou simple aménagement paysager ?</p>	<p>Les parcelles sont pourtant bien mentionnées dans les deux documents</p> <p>Réponse : une zone de non aedificandi doublée d'un aménagement paysager</p>	<p><i>Effectivement il n'y a pas de distinction entre les superficies des secteurs A et B de l'OAP « Maurice Elet » dans les documents sur les OAP et rapport de présentation</i></p>  <p><i>Les parcelles B303 et B307 sont bien mentionnées dans le tableau en densification. Je pense qu'il y a confusion dans le tableau avec les parcelles en division.</i></p>
---	--	---

6. Compléments

Après la clôture de l'enquête publique, j'ai remis au maire un procès verbal avec les remarques recueillies pendant l'enquête. Après avoir consulté l'Agglo du Pays de Dreux, la commune m'a remis les observations à chacune d'elle. (voir paragraphe ci-dessus et annexes).

BOURTH, le 6 novembre 2020

Patrick BATAILLE,
commissaire enquêteur



Annexes

BOURTH, le 12 octobre 2020

Patrick BATAILLE
Commissaire Enquêteur
17, rue de Francheville
27 580 BOURTH
Courriel : patrick.bataille@cegetel.net
Tél : 06 16 24 46 62

Monsieur le Maire
d' Ezy-sur-Eure

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, par Madame la présidente du Tribunal Administratif de ROUEN en date du 08 juin 2020 pour conduire l'enquête concernant la révision du plan local d'urbanisme d'Ezy-sur-Eure, je vous rends destinataire de l'ensemble des remarques et observations reçues pendant mes permanences et au cours de l'enquête.

(4 observations écrites sur le registre) 4 personnes reçues au cours des permanences).

Je vous demande vos observations et remarques concernant les déclarations et dépositions des personnes nommées ci-dessous :

M. Ocana Antoine : « Il aurait été souhaitable qu'un récapitulatif des modifications entre l'ancien et le projet futur du PLU est été affiché avant l'enquête. »

M. Patrick Maisons : « Etant propriétaire de la parcelle ZB002, je constate que le projet de PLU d'Ezy-sur-Eure classe celle ci en EBC. Par ailleurs cette parcelle est exploitée en pré avec une bordure de bois (plutôt une haie). Un bâtiment pour abriter les animaux s'y trouve. Je demande la modification et le reclassement de cette parcelle en zone A. » *(Remarque du CE : Cette parcelle était déjà classée en EBC dans le PLU de 2016 !)*

M. Jean-Michel Pichot :

« Il y a des documents qui ne sont pas à jour dans le rapport de présentation. Annexe 4 plan des réseaux Assainissement : le document est de 2003. Dans le projet d'extension la branche 1 est terminée.

Diagnostic p 86 l'analyse de l'eau date de 2010 !

Mme. Suzanne Bieuville :

« ① p33 du document sur OAP pas de distinction entre les superficies des secteurs A et B. (Je suis riveraine de la partie B)

- ② Dans le rapport de présentation p 14 les parcelles B303 et B307 ne figurent pas, il y a incohérences entre ces 2 documents.
- ③ P34 du document sur OAP, principe d'aménagement.
Espace à dominante végétale à préserver =
zone de non aedificandi ?
ou simple aménagement paysager ?

Par ailleurs, la CDPENAF fait remarquer que : « Un STECAL de 5400 m² 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 ». Maintenez-vous votre réponse ? : « 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. »

La CDPENAF et la DDTM font aussi des remarques sur l'opportunité de constructions en zone N, avez vous prévus et localisés des STECAL ? où cela serait-il possible ?. Pouvez vous me confirmer qu'en dehors des zones Ne, Nh et Nl et de la parcelle A79 (prieuré de la Truite, cote Saint-Germain) répertoriée « élément de patrimoine à protéger » (page 4 du règlement) il n'y a aucune construction existante en zone N ? Si tel était le cas, vous pourriez supprimer le paragraphe concernant l'aménagement et la réhabilitation des constructions dans le règlement page 54.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, je vous remets ce procès-verbal le 12 octobre 2020, dans le délai de 8 jours après la fin de l'enquête publique et je vous demande de bien vouloir me formuler vos observations dans un délai de 8 jours.

Fait à Bourth, le 12 octobre 2020
Patrick Bataille
Commissaire-enquêteur



PLU Ezy-sur-Eure – requêtes enquête publique

DEMANDEURS	PARCELLES	DEMANDES	REPONSE COMMUNE / AVIS JURIDIQUE DE L'AGGLO DU PAYS DE DREUX	MODIFICATIONS
Remarque n°1 M. OCANA	/	Aurait souhaité qu'un récapitulatif des modifications entre le PLU actuel et la révision ait été affiché avant l'enquête	S'agissant d'une révision générale, il n'est pas possible de dresser une liste exhaustive de toutes les modifications.	/
Remarque n°2 M. MAISONS	ZB2	Propriétaire dont la parcelle a été classée en EBC, alors qu'elle est actuellement exploitée en pré et comprend un abri pour animaux. Demande le reclassement de la parcelle en zone A et la suppression de l'EBC.	Avis favorable	Zonage Rapport de dispositions
Remarque n°3 M. PICHOT	/	Remarque que des documents ne sont pas à jour : le plan des réseaux datant de 2003 et l'analyse de l'eau dans le diagnostic	La municipalité se rapproche du SIAE Vallée de l'Eure pour obtenir des plans plus récents. Une analyse de l'eau plus récente que celle datant de 2014 sera ajoutée.	Diagnostic Annexes
Remarque n°4 Mme BIEUVILLE	B303, B307	Riveraine d'un secteur d'OAP (en l'espèce Maurice Elet), remarque qu'il n'y a pas de distinction entre la superficie du secteur A et du secteur B	La superficie des deux secteurs sera précisée	Rapport de dispositions OAP
		Relève une incohérence entre le document des OAP et le rapport de dispositions concernant la mention des parcelles	Les parcelles sont pourtant bien mentionnées dans les deux documents	/
		Demande si l'espace à dominante végétal matérialisé sur le schéma d'OAP constitue une zone de non aedificandi ou un simple aménagement paysager	Réponse : une zone de non aedificandi doublée d'un aménagement paysager	/

AUTRES REMARQUES DE LA PART DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPONSE COMMUNE / AVIS JURIDIQUE DE L'AGGLO DU PAYS DE DREUX	MODIFICATIONS
Rebondi sur la remarque de la CDPENAF concernant le STECAL en zone NL et à la réponse formulée par la commune dans son rapport d'analyse PPA.	La réponse est maintenue.	Règlement Rapport de dispositions
Confirmer qu'en dehors des zones Ne, Nh et Ni et de la parcelle A79 (prieuré de la Truite, cote Saint-Germain) répertoriée « élément de patrimoine à protéger » il n'y a aucune construction existante en zone N. Le cas échéant, supprimer le paragraphe concernant l'aménagement et la réhabilitation des constructions dans le règlement page 54.	Il y a justement des constructions en zone N (parcelles D494, D338...). La mention sera conservée.	/