



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

### Plan local d'urbanisme d'Ezy sur Eure

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

#### Avis suite à la saisine de la commune

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 3 mai 2016, la commission a émis un **avis favorable** sur le projet de plan local d'urbanisme d'Ezy sur Eure, sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées. Cet avis favorable est toutefois assorti de réserves portant sur les secteurs de zone naturelle :

- Les constructions nouvelles à vocation d'hébergement touristique et hôtelier sont autorisées sur l'ensemble de la zone NL alors que celle-ci représente une superficie importante (plus de 50 hectares) et qu'une grande partie se situe dans une zone verte du PPRi où ces constructions sont interdites. La zone d'implantation de ces constructions devra être réduite.
- La zone Ne est aussi très vaste (près de 60 hectares) et concerne des zones naturelles à protéger (zones Natura 2000). S'il est possible d'y autoriser des constructions et installations directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public, il convient toutefois de limiter la surface de ces constructions ; or, même avec une emprise au sol limitée à 10 %, compte tenu des vastes espaces où elle peut s'appliquer, il est possible de construire une superficie importante incompatible avec la protection d'une zone Natura 2000. Les possibilités de construction dans la zone Ne devront donc être fortement réduites.
- La règle de hauteur permise en zone N (10 mètres) est aussi trop importante et il est demandé de la réduire.

#### Avis suite à la saisine de la communauté d'agglomération nouvelle de Dreux

La CDPENAF émet, en l'absence de SCOT applicable, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme lorsque ceux-ci prévoient d'ouvrir à l'urbanisation des terrains classés en zones naturelles, agricoles ou forestières en application des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 3 mai 2016, la commission a émis un **avis favorable** sur la création de la zone Us correspondant à un secteur d'équipements publics.

La secrétaire de séance,

Séverine CATHALA