



Mairie de Louye
A l'attention de Monsieur le Maire
7 rue du Château
27650 LOUYE

Références : GS/PM/IC/SD/AT
Pôle Aménagement, Equilibre du Territoire et
Transports
Affaire suivie par Alexia TERRIER
Tél. 02 37 64 82 53
Courriel : a.terrier@dreux-agglomeration.fr
Envoi en RAR n° : 18 011 256 79317

Dreux, le 10 décembre 2020

OBJET : Consultation de l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU
Pj : Note d'observation

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après analyse de ce document, je vous informe que l'agglomération émet un avis favorable sur ce point tel qu'il a été arrêté le 25 août 2020, sous réserve de prendre en compte les remarques mineurs décrites dans la note jointe, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

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

Gérard SOURISSEAU
Président de l'Agglo du Pays de Dreux

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUYE



Note d'observations

EAU ET ASSAINISSEMENT

A la lecture du règlement du PLU de Louye et des différents documents joints, les remarques suivantes sont formulées par la Direction de l'Eau, de l'Assainissement et des Milieux Aquatiques (DEAMA) sur le volet Eau-Assainissement :

❖ Rapport de présentation – Diagnostic territorial – II. Etat initial de l'environnement

Il faudra veiller à respecter l'écriture scientifique, notamment en pages 50-51 où les noms binomiaux des espèces n'ont pas été mis en italique comme le veut la convention.

❖ Rapport de présentation – Diagnostic territorial – II. Etat initial de l'environnement – D. Ressources naturelles - 1. La ressource en eau - b. La gestion de l'eau potable à Louye

Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable est transférée à l'Agglo du Pays de Dreux. Cependant, la gestion reste inchangée. Il convient donc d'inclure cette actualisation dans la rédaction, en 1^{er} paragraphe d'introduction de cet article :

« Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable (production et distribution) des communes de l'Agglo du Pays de Dreux est transférée à l'agglomération. Cependant, la gestion reste inchangée, sauf cas particulier du SIVOM de Vert-en-Drouais où la gestion est exercée par le SAEP (Syndicat d'Adduction d'Eau de la Paquetterie). »

La phrase du paragraphe suivant est à modifier :

« Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVUM) Eau et Assainissement de la Paquetterie d'Adduction d'Eau de la Paquetterie (SAEP) gère la production d'eau potable à Louye depuis 2014. La commune compte un château d'eau sur son territoire. »

❖ Rapport de présentation – Diagnostic territorial – II. Etat initial de l'environnement – D. Ressources naturelles - 1. La ressource en eau - c. L'assainissement

Nous conseillons de modifier la rédaction en supprimant les trois derniers paragraphes et en ajoutant les paragraphes suivants afin d'adopter une rédaction conforme au règlement d'assainissement non collectif et d'utiliser des termes se retrouvant dans de nombreux PLU :

« L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent alors être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositifs prévus par le règlement du SPANC. La gestion des eaux

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUYE

pluviales est également régie par le règlement du SPANC.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, l'Agglo du Pays de Dreux a fait un recensement de l'ensemble des données communales, menant à des études d'assainissement selon les besoins de chacune des 81 communes du territoire intercommunal.

L'assainissement des eaux usées sur Louye est de type individuel sur l'ensemble de la commune. A ce jour, il n'est pas envisagé de réaliser de réseau d'assainissement collectif. Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont donc autorisées que si le système d'assainissement autonome est conforme à la réglementation en vigueur, aux dispositions prévues par le règlement du SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux, ainsi qu'aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...). A noter que la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit également être effectuée sur le terrain, séparément de la gestion des eaux usées. »

❖ Rapport de présentation – Dispositions du PLU – I. Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable – C. Les mesures induites par le règlement – 1. Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent

Nous proposons de modifier le paragraphe faisant référence à l'article 7 comme suit :

*« Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, s'ils existent. Ces mesures, précisées à l'article 7, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des constructions aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau. De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, **quelle** que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau (présence de points de captage d'eau potable sur le territoire communal). ~~La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être conforme au règlement du Service Public d'Assainissement Collectif, consultable en annexe du PLU.~~ Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU, et à la réglementation en vigueur. **La gestion des eaux pluviales est également régie par ce règlement du SPANC.** »*

❖ Règlement écrit – Article 7 – Desserte par les réseaux – 7.2-Assainissement – Toutes les zones

Nous proposons d'ajouter la phrase suivante en introduction :

« L'assainissement à Louye est de type individuel sur l'ensemble de la commune. »

❖ Règlement écrit – Article 7 – Desserte par les réseaux – 7.2-Assainissement – 7.2.1-Eaux pluviales – Toutes les zones

La rédaction du règlement du PLU est à conserver, sans remarque de la DEAMA.

❖ Règlement écrit – Article 7 – Desserte par les réseaux – 7.2-Assainissement – 7.2.2-Eaux usées – Toutes les zones

Nous conseillons de modifier la rédaction en supprimant tous les paragraphes existants et en ajoutant les paragraphes suivants afin d'adopter une rédaction conforme au règlement d'assainissement non collectif

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUYE

et d'utiliser des termes se retrouvant dans de nombreux PLU, sans trop citer l'assainissement collectif absent de la commune :

« Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. »

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles.

L'ensemble des prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement non collectif, relatives aux eaux usées, doit être respecté. »

❖ Annexes – III. La gestion de l'eau et de l'assainissement – A. Eau potable

Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable est transférée à l'Agglo du Pays de Dreux. Cependant, la gestion reste inchangée. Il convient donc d'inclure cette actualisation dans la rédaction, dans un premier paragraphe :

« Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable (production et distribution) des communes de l'Agglo du Pays de Dreux est transférée à l'agglomération. Cependant, la gestion reste inchangée, sauf cas particulier du SIVOM de Vert-en-Drouais où la gestion est exercée par le SAEP (Syndicat d'Adduction d'Eau de la Paquetterie). »

La phrase du paragraphe suivant est à modifier :

« Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVUM) Eau et Assainissement de la Paquetterie d'Adduction d'Eau de la Paquetterie (SAEP) gère la production d'eau potable à Louye. »

❖ Annexes – III. La gestion de l'eau et de l'assainissement – B. Assainissement

Nous conseillons de modifier la rédaction en supprimant les deux derniers paragraphes et en ajoutant les paragraphes suivants afin d'adopter une rédaction conforme au règlement d'assainissement non collectif et d'utiliser des termes se retrouvant dans de nombreux PLU :

« L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent alors être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositifs prévus par le règlement du SPANC. La gestion des eaux pluviales est également régie par le règlement du SPANC. »

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUYE

L'assainissement des eaux usées sur Louye est de type individuel sur l'ensemble de la commune. A ce jour, il n'est pas envisagé de réaliser de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont donc autorisées que si le système d'assainissement autonome est conforme à la réglementation en vigueur, aux dispositions prévues par le règlement du SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux, ainsi qu'aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...). »

❖ Autres observations

La commune de Louye a conservé la gestion de l'assainissement des eaux pluviales au titre d'une convention de mandat. Par conséquent, les éventuels emplacements réservés pour la collecte et le rejet de ces eaux sont de son ressort.

Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif approuvé en Conseil Communautaire du 24/06/2019, dont un exemplaire est fourni ci-joint, doit être annexé au PLU car il a fait l'objet d'une mise à jour par rapport au précédent (fichier 27376-4-annexes-reglement-ANC-APD-version-arrêt.pdf à supprimer).

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PLH

Ayant intégré l'Agglo du Pays de Dreux au 1^{er} janvier 2018, la commune de Louye n'est actuellement pas couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 25 septembre 2017, ni par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé le 24 juin 2019. Le PLU doit toutefois s'inscrire en cohérence avec la stratégie de développement de l'agglomération qui s'incarne à travers ces documents stratégiques.

❖ Objectifs de production de logements

Le projet de PLU propose d'appliquer à la commune de Louye les objectifs de production de logements prévus par le PLH pour les communes rurales rattachées au pôle d'Ezy-Anet-Ivry-Oulins-Saussay, soit 3,1 logements/an/1000 habitants. Il indique ainsi dans son rapport de dispositions poursuivre un objectif de production de 7 logements sur la durée de 10 ans, dont 2 en coups partis et 5 en densification.

Considérant le positionnement géographique de la commune et ses caractéristiques, ce scénario apparaît cohérent. Le PLU est ainsi compatible avec les objectifs du PLH.

❖ Détermination de l'enveloppe urbaine

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux apporte une définition de l'enveloppe urbaine et des entités que la composent, à savoir le bourg et les hameaux importants présentant un nombre significatif d'habitants ou bénéficiant d'une localisation stratégique, permettant de justifier leur classement et leur constructibilité. Le rapport de présentation du PLU doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » (L.151-4 du Code de l'urbanisme). Le SCoT met à disposition une méthode permettant de repérer le foncier mutable et de prioriser les secteurs de développement pour la création d'habitat.

Le territoire de Louye compte un bourg unique et deux écarts bâtis que sont la ferme modèle rattachée au château de Louye et le domaine de la Hérupte. Le projet de PLU retient pour le bourg un classement en zones urbaines : « UP » pour le château de Louye et une partie de ses abords (inscrit aux Monuments Historiques) ; « UE » pour les équipements ; « UA » et « UB » pour le reste du tissu bâti. Au sein des zones

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUYE

naturelles et agricoles, des sous-secteurs spécifiques ont été créés : d'une part en « NP » pour le parc du château de Louye et la totalité du domaine de la Héruppe (inscrit aux Monuments Historiques) et en « Nh » pour les zones habitées dans la continuité du bourg ; d'autre part en « Af » et « AL » pour la ferme modèle et ses abords, ainsi qu'en « Ap » pour les espaces cultivés en covisibilité avec le château de Louye.

L'essentiel des secteurs porteurs de développement s'inscrit au sein de la trame bâtie du bourg. Le PLU identifie toutes les possibilités foncières en densification et en division. S'il n'est retenue aucune extension, trois STECAL sont autrement identifiés en zones naturelles et agricoles, pour une activité touristique en lien avec le château de Louye et pour la réalisation d'abris pour animaux à la Héruppe et aux abords de la Coudanne.

Le PLU en l'état respecte les objectifs du SCoT.

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

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux fixe pour les communes rurales telles que Louye des densités minimales à respecter selon la typologie de logements : 12 logs /ha en individuel, 20 logs /ha en intermédiaire et 25 logs /ha en collectif.

La programmation des secteurs de développement porte exclusivement sur de l'habitat individuel. Il conviendrait de bien justifier dans le rapport de dispositions les densités retenues (risques, contraintes, densité alentour, etc.).