



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Évreux, le - 4 DEC. 2020

Le Préfet de l'Eure à
Monsieur le maire
de Louye

Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme de Louye
Avis de l'État sur le projet arrêté
Réf : Votre courrier en date du 8 septembre 2020

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune arrêté par votre conseil municipal le 25 août 2020. Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration de ce document.

Son examen fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 sont respectés. J'émetts ainsi un avis favorable à ce projet de PLU.

Sans remettre en cause le fond et les objectifs poursuivis par votre PLU, les observations annexées au présent courrier sont des remarques techniques à prendre en compte dans le document soumis à l'approbation du conseil municipal ; ceci pour lui assurer une meilleure lisibilité et une meilleure cohérence avec les documents supra-communaux.

La prise en compte des risques dans le document d'urbanisme devra être intégrée ou complétée afin d'assurer une information optimale des personnes amenées à consulter ou utiliser le document.

S'agissant de la biodiversité, il conviendrait de compléter le diagnostic par une analyse et une cartographie plus fine de la trame verte et bleue, pour en assurer une meilleure protection.

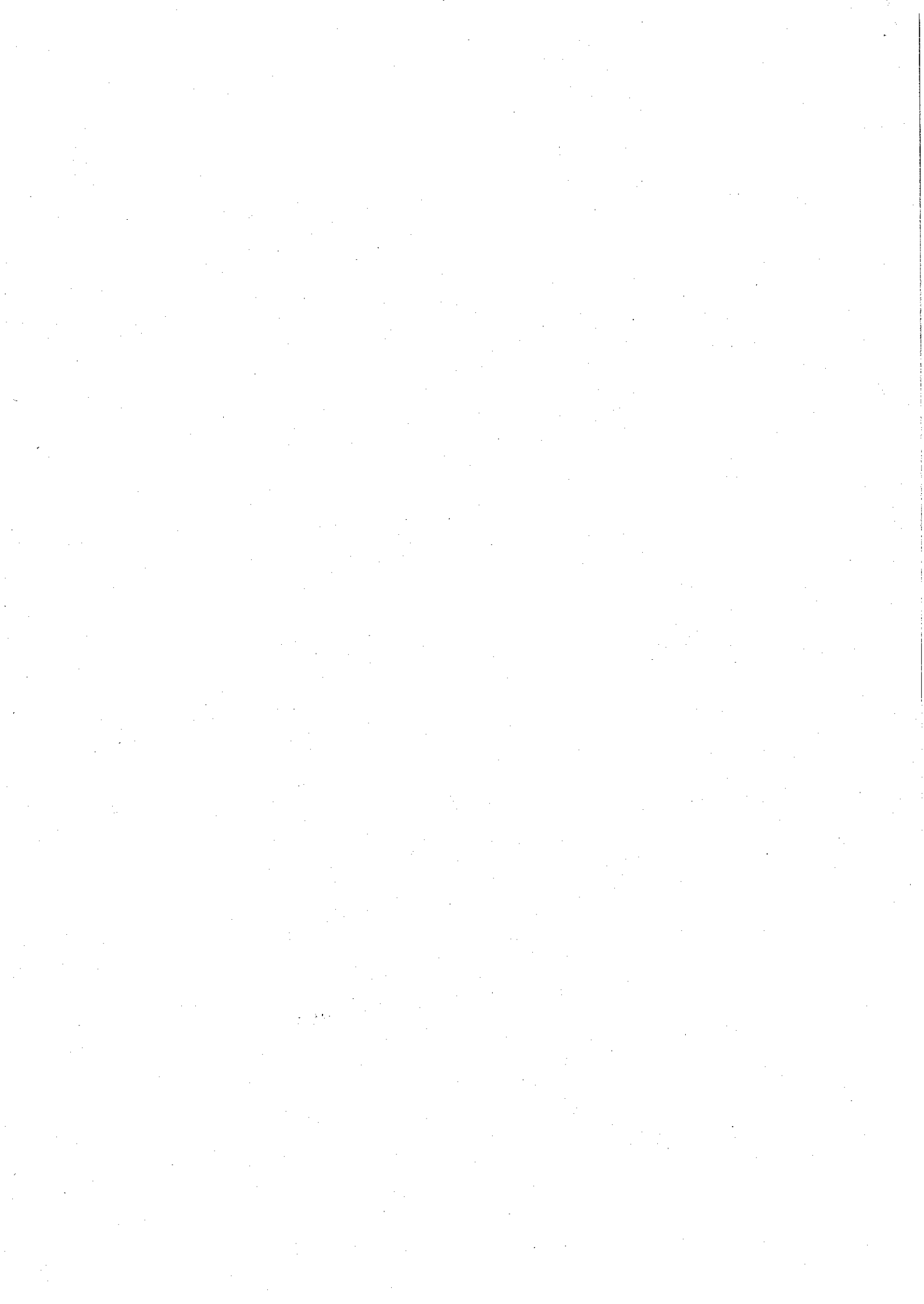
Des prescriptions devront être également ajoutées pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable de la commune.

Enfin, la composition du dossier et le contenu des annexes font aussi l'objet de remarques, afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme.

Mes services (DDTM de l'Eure) restent à votre disposition pour toute information complémentaire. J'accorderai une attention toute particulière quant à la prise en compte de l'ensemble de ces observations émises par les services de l'État.

Le Préfet

Jérôme FILIPPINI





**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°1 à l'avis de l'État sur le PLU de Louye :

La prise en compte des risques et des nuisances

1) La prise en compte du risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation lié au débordement de la Coudanne et aux remontées de nappes. Certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés.

Concernant le risque d'inondation par débordement de la Coudanne, il conviendra de préciser au sein du rapport de présentation que la commune est concernée par ce risque sur l'ensemble du lit majeur de la Coudanne affluent de l'Avre. Par ailleurs, les pièces du dossier devront faire référence à l'atlas des zones inondées et le plan de zonage devra ainsi être complété avec la représentation du périmètre de la zone inondable dont la délimitation à reprendre, correspondant au lit majeur, est jointe ci-dessous, en indiquant en légende « Secteurs soumis au risque inondation ». Le rapport de présentation pourra également être complété avec l'adresse du site présentant ce risque :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations>

Le règlement devra être modifié en conséquence pour faire référence aux indications portées au zonage. Dans chaque zone concernée par le risque inondation (principalement en zone UB), des dispositions devront être ajoutées dans l'objectif d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Le guide « *Prise en compte des risques inondations par débordement de cours d'eau dans le département de l'Eure - Hors zones couvertes par un plan de prévention des risques d'inondation* », élaboré par la direction départementale des territoires et de la mer en collaboration avec les élus et techniciens des collectivités locales, et qui a été adressé à la commune, peut apporter une aide à la définition de ces dispositions.

Concernant le risque inondation par remontée de nappes, afin de compléter cette thématique, l'adresse du site présentant le risque « remontées de nappes » devra être mentionnée :
<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/les-inondations-par-remontee-de-nappe>

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, le rapport de présentation précise que la commune n'est pas concernée par ce risque, ce qui est vrai en l'état actuel des connaissances sur ce risque. Toutefois, si, à l'avenir, il s'avérait que la commune soit touchée par une inondation due au ruissellement ou que des études montrent que ce risque peut être présent sur le territoire, il conviendra tout d'abord d'en informer les services de la DDTM, et ensuite de modifier le document d'urbanisme pour reporter les axes de ruissellement sur le plan de zonage et ajouter une écriture réglementaire imposant des dispositions permettant de prendre en compte ce risque d'inondation.

Pour obtenir plus d'information sur cette thématique, nos services vous conseillent de vous rapprocher du gestionnaire de la structure de Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des inondations (GEMAPI) qui est le syndicat mixte d'aménagement de la vallée d'Avre (SMAVA) pour la commune de Louye.

2) La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines

Pour le risque d'effondrement, la commune est concernée par la présence de cavités souterraines sur son territoire, mais uniquement par des indices d'origine karstique sur hameau et des exploitations à

ciel ouvert. Si la prise en compte du risque que représente la présence de ces cavités est bien évoquée, il conviendra toutefois de la corriger et de la compléter certains points.

Tout d'abord, dans le département de l'Eure, la référence pour les informations disponibles sur ce risque n'est pas le site Géorisques alimenté par le BRGM, mais le site de l'Internet de l'État dans l'Eure (<https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>) et pour la cartographie : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques_CS.map. La page 70 du rapport de présentation devra donc être modifiée en conséquence.

Dans le premier paragraphe, il faudra aussi préciser que les cavités naturelles proviennent de la dissolution du calcaire, et non pas de la dissolution du gypse.

Par ailleurs, bien que la commune ne comprenne pas d'indice avéré de type marnière à ce jour et ne comprenne donc que des indices de type bétoire non localisés précisément sur un hameau n'entraînant pas de délimitation de périmètre de risque d'effondrement, le rapport de présentation devra indiquer les rayons de sécurité qui définiront le périmètre de risque en cas de découverte de cavités souterraines.

Ainsi, le rayon de sécurité qui s'appliquerait pour les cavités souterraines de type marnière en cas de découverte serait par défaut d'information communale, celui de la commune la plus proche, soit 60 mètres. En cas d'études menées sur la cavité découverte, le rayon de sécurité sera adapté en fonction des caractéristiques précises de la cavité.

Pour qu'un cas éventuel de présence de cavité souterraine puisse être pris en compte, il est enfin important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage et au sein du rapport de présentation, le renvoi vers la carte des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État cité ci-dessus soit effectué.

Les règles d'urbanisme applicables alors sont celles figurant dans la « Fiche doctrine cavités souterraines » présente sur le site de l'Internet de l'État dans l'Eure.

3) Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Aux pages 70 et 71 du rapport de présentation, la carte sur ce risque est à modifier. En effet, une mise à jour par le BRGM a été réalisée en date du 1^{er} janvier 2020. Le commentaire sera donc à adapter en fonction de cette nouvelle carte et il convient d'ajouter le lien vers le site suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Enfin, au regard de ce risque, il convient de prendre en compte le fait que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du « Château de Louye » et des « Champs Filasse » sont concernées par un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles, tout comme les emplacements réservés 1, 2 et 3.



**PRÉFET
DE L'EURE**

La protection de la trame verte et bleue

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Impulsé par les lois Grenelle afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient. Élaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue (TVB).

Le diagnostic réalisé avant l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fait état d'un recensement des enjeux du territoire afin de prendre en compte la biodiversité.

La TVB doit permettre d'appréhender chaque territoire dans une échelle plus large, d'identifier et favoriser la solidarité entre territoires et ce, afin de répondre aux objectifs qui lui ont été assignés par les dispositions de l'article L 371-1 du code de l'environnement. Le document cadre définissant les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques précise que la TVB se traduit dans les documents d'urbanisme après avoir mobilisé les connaissances. Si de manière générale, la dynamique de la trame verte et bleue a bien été prise en compte, certains éléments pourtant repérés au sein du diagnostic, n'ont pas tous été protégés au titre de l'article L 151-23. En effet, si un des enjeux du territoire est de « conforter l'économie communale en s'appuyant sur les richesses du territoire », avec pour objectif le recensement et la préservation des éléments remarquables et des corridors écologiques qui les relient, certains n'ont pourtant pas bénéficié de cette protection pour contribuer à la préservation des corridors écologiques.

En effet, une meilleure prise en compte de la trame verte liée à la présence de réservoirs boisés, permettrait la protection des différentes continuités écologiques en mettant l'accent sur le fonctionnement du territoire en pas japonais. De plus, la commune est concernée par la continuité régionale à rendre fonctionnelle en priorité, liée à la présence de la forêt d'Ivry et ses connexions avec l'Avre et l'Eure. Le SRCE qui a été pris en compte est celui de l'agglomération de Dreux et il n'est ainsi nullement évoqué celui de l'ex Haute Normandie, dont fait pourtant partie le territoire de la commune et il conviendra donc de reprendre pour ce PLU les éléments ressortissant du SRCE de la Normandie.

Si la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire de l'agglomération de Dreux a pour vocation de préserver l'ensemble des continuités écologiques pour lutter contre la fragmentation des milieux et enrayer la perte de biodiversité, en contribuant à la pérennisation et à la restauration des éléments constitutifs du réseau écologique du territoire afin de permettre le déplacement des espèces animales et végétales, avec une priorité donnée à la sous-trame des milieux calcicoles, celle-ci n'a nullement été mentionnée au sein du projet.

Un des versants des méandres de la Coudanne constitue bien un corridor calcicole au sein du SRCE, et sa prise en compte mérite donc d'être évoquée, d'autant plus que l'activité touristique liée à l'implantation de yourtes en zone AL risque d'entraver le bon fonctionnement de cette continuité écologique. C'est d'ailleurs aussi le cas de la carrière où nichent les hirondelles de rivage qui n'a pas non plus fait l'objet d'une localisation.

Concernant la protection de la trame bleue, le diagnostic indique qu'aucune zone humide n'a été recensée. La cartographie des zones humides présente sur le site de la DREAL Normandie <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map#> a bien été reprise au sein du diagnostic. Si ce site ne répertorie aucune zone humide avérée sur le territoire de la commune, il existe cependant une pré localisation sur le bassin Seine-Normandie faisant apparaître des enveloppes humides aux abords de la Coudanne. Cette localisation apparaît au rapport de présentation, mais n'est pas reprise au plan de zonage. Or, 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 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, et ce, même si les nouvelles constructions seront peu nombreuses dans ces secteurs, où seules les yourtes pourraient être concernées.

Par ailleurs, le seul cours d'eau permanent répertorié sur la commune « la Coudanne », est bien identifié au sein du diagnostic. Toutefois, si le diagnostic évoque bien le fait que la Coudanne sillonne les terres entre Courdemanche et Louye et se jette dans l'Avre à Saint-Georges-Motel, il serait aussi utile de préciser, que de façon saisonnière, par résurgence, l'eau sort de son lit inondant les terres cultivées. En effet, déplacée en bordure de bois pour libérer les champs, elle s'enfoncé périodiquement sous terre pour ressortir au lieu-dit le Sortoir. De plus, l'indication de ce cours d'eau comme élément de la trame bleue protégée au titre de l'article L 151-23 mériterait d'être ajoutée.

La ripisylve située le long de la Coudanne, dont la fiche d'action rappelle les différentes règles d'entretien mériterait tout autant de faire l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23.

De même, les mares et les réseaux qu'elles constituent sont de véritables réservoirs de biodiversité constituant une continuité en « pas japonais », ainsi que des éléments du paysage qui garantissent la sauvegarde de nombreuses espèces de milieux aquatiques et humides (flore, amphibiens, insectes, mollusques, crustacés, plancton...) comme le mentionne d'ailleurs le diagnostic en faisant part de leur intérêt. Il est ainsi indiqué au sein du rapport de présentation que si aucune mare n'est présente au sein de la commune, deux anciennes réserves incendies ont été reconverties en tant que telle. Toutefois, ces deux réserves n'ont pas fait l'objet d'une cartographie au sein du plan de zonage au titre de l'article L 151-23, ce qu'il conviendra d'ajouter.

Pour ces mares, si leur comblement est bien interdit au sein de la zone U du règlement, ainsi que des conseils au travers d'une fiche « actions » en annexe sur la gestion des mares, un focus sur les mares maçonnées et des conseils pour la création d'une mare, une prescription d'éloignement d'au moins 10 mètres des constructions par rapport aux mares devrait être également prescrite pour permettre à la fois sa mise en valeur et son maintien comme élément nécessaire à la continuité écologique.

Par ailleurs, si le règlement des zones U, A et N précise que « toute construction nouvelle doit observer un recul de 10 mètres par rapport à la Coudanne », il conviendra de préciser si ces 10 mètres de recul sont à considérer à partir du milieu du cours d'eau ou de la berge.

Au regard de la prise en compte de la trame verte, le document présentant la trame verte et bleue de l'agglomération de Dreux demande que les enveloppes des sous-trames des milieux ouverts et boisés soient affinées à l'échelle locale. Ainsi, l'association « Travail de Eure et Loir Nature » (ELN) a recensé sur le territoire de Louye, trois zones correspondant à de forts enjeux de biodiversité, dont deux qui devraient bénéficier d'une protection plus importante.

Tout d'abord, les portions du cours d'eau « la Coudanne » présents le long de la D72 à l'ouest du bourg, étroites et ouvertes, où est présente une espèce patrimoniale protégée en France, à savoir l'Agriion de Mercure, ainsi qu'un cortège d'espèces communes de milieux humides et aquatiques. Le linéaire de la Coudanne a été classé en zone Ap, correspondant à la zone de covisibilité du Château de Louye, ce qui permet notamment une protection paysagère mais pas une protection environnementale.

Ensuite, la zone de fourrés située au sud-est du « Bois Giroux » aujourd'hui abandonnée, accueille une colonie d'hirondelles de rivage. En effet, c'est actuellement le seul lieu de nidification connu de cette espèce sur le territoire de l'agglomération de Dreux, lieu d'ailleurs favorable, qui pourrait l'être tout autant pour le guêpier d'Europe. L'enjeu de préservation est ainsi important, comme le montre la fiche « actions » d'ailleurs présente en annexe du règlement. Ainsi, en dehors d'une acquisition du site par l'agglomération, un classement au titre de l'article L 151-23 devrait être pris pour contribuer à la préservation des hirondelles et de leur habitat.

Enfin, une partie du grand boisement situé au niveau du lieu-dit « Côte des Gars », longeant « la Coudanne ». À proximité du ruisseau, le bois se densifie et des essences liées aux milieux frais et humides sont présentes comme le Frêne élevé. Plusieurs espèces patrimoniales y ont été recensées comme la Garance voyageuse ou l'Iris fétide et il est une zone de refuge, d'alimentation et de reproduction pour de nombreuses espèces (papillons, etc.). Bien que cette zone soit entièrement en classement EBC, une gestion spécifique devrait être mise en œuvre pour préserver le site.

Au regard de la protection des différents alignements d'arbres pourtant présents sur le territoire de la commune, il est regrettable que ceux situés aux pourtours de la zone AL ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'article L 151-23. En effet, cette protection ne nuirait pas au développement prévu

sur ce secteur, mais surtout elle permettrait d'afficher la volonté de protéger les corridors écologiques, sa situation au sein du château de Louye classé monument historique ne protégeant que le caractère paysager du site.

De même, la protection EBC devrait porter sur les bois du domaine du château, la plus grande partie de ces bois n'étant pas touchée par les aménagements touristiques prévus. Pour les espaces boisés, la protection ne doit pas non plus se contenter de « la trame forestière » mais aussi porter sur les éléments boisés présents au sein du tissu bâti ou aux bords de la Coudanne, qui contribuent à la trame verte et bleue. De plus, le « fourré » situé dans la frange entre la zone agricole et la zone urbanisée au sud-ouest, pourtant identifié en tant qu'élément de la trame verte, mériterait lui aussi une protection, d'autant que le diagnostic indique clairement l'enjeu « d'assurer la transition paysagère entre les espaces construits, les espaces naturels et les espaces agricoles ».

Concernant les haies, si celles-ci sont peu présentes sur le territoire de Louye, quelques haies présentent pourtant un intérêt écologique et mériteraient donc de bénéficier d'une protection au titre de l'article L 151-23, comme pour la haie parallèle située à la lisière au sud-ouest de Louye, ou encore une haie en pas japonais entre la forêt et l'ancienne carrière. En effet, les haies et bosquets éparpillés sur les plaines agricoles sont très importants d'un point de vue fonctionnel pour le maintien d'une biodiversité, car ils représentent des corridors écologiques permettant les échanges et déplacements de la faune.

Ensuite, si le diagnostic fait ressortir un enjeu de « préservation des cheminements liés aux espaces naturels », car jouant un rôle en tant que continuités écologiques potentielles, les nombreux chemins ruraux existant sur Louye ainsi que le circuit de « la Transcoudanne » pourtant cartographiés n'ont pas fait l'objet d'une protection spécifique, tout comme un chemin qui a été laissé en zone agricole alors qu'aucun cadastre ne le délimite. Ainsi, l'article L 151-38 devrait être ajouté pour permettre la préservation des chemins piétons, en pratiquant un entretien adapté, qui favorisera leur rôle de corridors biologiques.

Quant à la prise en compte de la biodiversité liée à la présence de parcs et jardins en zone urbanisée, ces espaces, jouant un rôle dans la conservation de la biodiversité, mériteraient aussi d'être préservés. Or, certains espaces verts des zones urbaines, tels que de grands jardins fleuris, dont la végétation ornementale est souvent développée au bord des routes et des trottoirs parfois engazonnés, pourtant repérés au diagnostic, n'ont pas fait l'objet d'une attention particulière, alors que certains jardins sont des haltes en pas japonais pour les espèces s'éloignant légèrement des massifs forestiers qu'il conviendrait donc de protéger.

Au regard des espaces boisés classés (EBC), il convient de ne pas classer en EBC les voies de desserte afin de pouvoir prévoir leur entretien, ce que ce type de classement empêche, comme cela semble être le cas pour une voie à l'est du territoire. De plus, un tramage EBC a été apposé sur un zonage agricole à l'est du Bois Bréant, sans aucune justification. Si cet espace n'est plus d'usage agricole, dans ce cas il convient de le classer en zone naturelle, mais s'il a toujours cette fonction, il faut supprimer le classement en EBC.

Les prescriptions sur les clôtures manquent de cohérence et devront être revues. Le règlement des zones N et Nh indique que « les clôtures devront permettre le passage des petits animaux. À ce titre, les murs et murets doivent intégrer des ouvertures en pied et les grillages être à grande maille ». Cette perméabilité n'est pourtant pas reprise au sein de toutes les zones, comme pour les zones U (sauf UE) et A, où il conviendrait là aussi d'imposer une taille minimale de maille pour le passage de la petite faune. De même pour le traitement des clôtures en limite séparative entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.

Une réflexion sur les clôtures situées entre les espaces verts publics et les habitations permettrait aussi de prendre en compte les mêmes prescriptions qui garantiraient les déplacements de la faune en élargissant ainsi leur espace de vie.

Enfin, en complément de la trame verte et bleue, il peut être évoqué la trame noire. Or la prise en compte de cette trame noire n'est pas intégrée au sein du projet. En effet, tout éclairage artificiel est susceptible d'impacter la biodiversité, l'adaptation de la gestion de la lumière au droit des corridors écologiques devraient donc faire l'objet d'une attention particulière aux abords des massifs forestiers.

En conclusion, l'absence d'une analyse fine et d'une cartographie complète de la trame verte et bleue n'a pas permis de réaliser une protection de ces trames correspondant à la réalité des éléments présents sur le territoire. Si la volonté de préserver les éléments du patrimoine naturel est bien affichée au diagnostic, la protection est souvent incomplète pour certains éléments, en particulier pour la

préservation de la biodiversité au sein de la zone urbanisée, des chemins, mais aussi des haies et arbres isolés pourtant vecteurs de déplacement de la biodiversité, ne permettant pas de garantir une préservation satisfaisante de la trame verte et bleue.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLU de Louye :

La protection du patrimoine bâti et des éléments paysagers

Au sein du « diagnostic territorial » du rapport de présentation, paragraphe « patrimoine bâti » (page 80), il conviendra de modifier la phrase comme suit : « Louye dispose de 3 éléments inscrits (et non classés) au titre des monuments historiques ».

Concernant la protection des éléments remarquables repérés au sein du plan de zonage au titre des articles L 151-19 et L 151-23, la justification de leur intérêt et les prescriptions réglementaires permettant leur protection, mériteraient d'être ajoutées au sein du rapport de présentation.

Le projet d'aménagement durable (PADD) devra lui aussi être complété dans son axe 2 « Mettre en valeur le patrimoine paysager et préserver son cadre paysager et environnemental », orientation 2.1 « Protéger et valoriser le patrimoine bâti local » en ajoutant la phrase suivante : « Préserver les axes de vue sur le Château de Louye ». En effet, une partie des terres agricoles a été classée en zone agricole patrimoniale Ap.

Réglementairement, si des dispositions traduisent bien au sein du règlement la protection des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L 151-19, certains éléments devront être complétés et modifiés. Ainsi, l'article 3.7 relatif au « patrimoine identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme » est redondant, les fiches spécifiques relatives aux différents éléments remarquables reprenant déjà ces prescriptions, et il devra donc être modifié comme suit :

« Plusieurs éléments bâtis ont été repérés en zone urbaine en tant qu'élément remarquable du paysage et du patrimoine et sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Font l'objet de prescriptions particulières : un pigeonnier, trois maisons anciennes, deux porches, deux anciennes réserves incendie, deux abreuvoirs et un four à pain. Font l'objet de prescriptions : une grange, l'ancien arsenal, une pompe, des puits et plusieurs ponts ».

Indiquer ensuite « qu'il conviendra de se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales pour en connaître les règles générales et à l'annexe 1 du présent règlement qui en définit les prescriptions particulières ». Ce renvoi aux prescriptions devrait par ailleurs être rappelé au sein des dispositions générales, s'agissant bien de « prescriptions » et non pas uniquement de « fiches de présentation ».

Cette même disposition pourra être ajoutée pour « le patrimoine naturel remarquable » identifié au titre de l'article L 151-23.

Ainsi les fiches spécifiques relatives au patrimoine bâti et naturel, regroupées sous le chapitre nommé « Éléments remarquables protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 » devront être regroupées sous la même annexe, qui sera renommée en tant qu'annexe 1 du règlement, et placées après le « lexique », la liste des essences et les fiches actions n'étant en soi que des recommandations et ne représentant pas de valeur réglementaire.

Si les prescriptions particulières préconisées par l'UDAP ont dans l'ensemble été reprises, certaines d'entre elles ont toutefois été remaniées et ne correspondent plus vraiment à la prescription d'origine. Elles devront donc être modifiées comme suit :

- 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...**),
- 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 usage d'habitation,
- pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique.

Toutes ces prescriptions modifiées (en sus de celles retranscrites dans leur intégralité) devront être identiques pour tous les éléments du patrimoine bâti des pages 95 à 98, 104 et 106, au sein de l'annexe 1 du règlement.

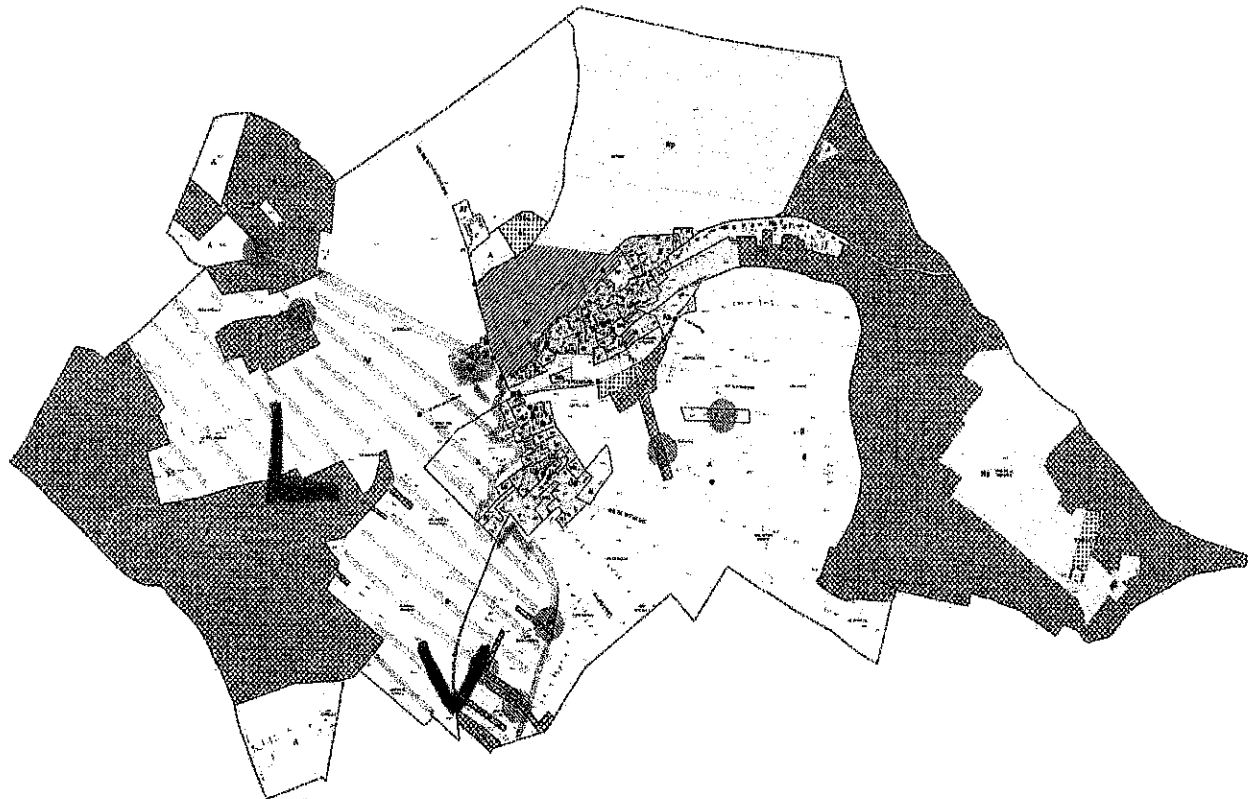
Concernant le secteur Np, en général, la délimitation de tels secteurs est préconisé pour un ensemble de parcelles naturelles protégées au titre des monuments historiques, mais aussi pour les parcs de châteaux, les ensembles naturels cohérents formant l'écrin d'un édifice ou pour les sites classés ou inscrits. Le Domaine de Louye, tout comme le Château de la Héruppe et son écrin, sont concernés par ce zonage, **zone naturelle patrimoniale** qui n'a pas vocation à être urbanisée. Cependant, l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes peuvent être autorisés. **Les constructions nouvelles n'ont pas à y être autorisées.**

Dans le cas du Château de la Héruppe, seuls peuvent être autorisés des bâtiments annexes au monument historique, dans le strict respect de son style. **Une emprise au sol de 300 m² apparaît ainsi excessive.**

Quant à la délimitation de ce secteur, le potager, protégé au titre des monuments historiques, doit également être classé en secteur Np.

Enfin, concernant la zone agricole patrimoniale (Ap), cette délimitation créée afin de protéger les vues dégagées sur le site du Château de Louye, devra être reprise au sein du plan de zonage. En effet, en premier lieu, la couleur du tramage concernant cette zone devrait être modifiée afin de mieux être distinguée, soit en utilisant une couleur plus foncée ou bien en traçant des limites plus visibles.

De plus, des ajustements doivent être faits. Tout d'abord, les terres agricoles situées en partie nord du territoire communal n'offrent pas de vues directes sur le Château et pourront donc être classées en zone A. À l'inverse, les terres agricoles situées au sud-ouest du village offrent de larges points de vue sur le Château et mériteraient ainsi d'être classées en secteur Ap, afin de préserver ces cônes de vue (voir extrait de zonage joint).



Anglasde me



Ap



Np (potasen)



© 2000 by F&B
 All Rights Reserved
 Printed in the USA
 Date: 02/20/00



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°4 à l'avis de l'État sur le PLU de Louye :

Le contenu du dossier de plan local d'urbanisme

1) Le rapport de présentation

Au PADD, il est fait état d'une activité agricole importante sur le territoire de la commune et il est indiqué le fait de vouloir diversifier les exploitations en lien avec l'activité agricole (hébergement, vente à la ferme...). L'arrivée de yourtes aux abords de la ferme est considéré ainsi comme un hébergement en lien avec l'activité agricole.

Au rapport de présentation est évoqué « un projet de valorisation commerciale du domaine de Louye à proximité de la ferme modèle (...). La localisation retenue profite du couvert boisé en lisière de forêt et de la topographie environnante, ce qui permettra de limiter tant l'impact visuel des constructions que d'offrir aux visiteurs un panorama intéressant ». Mais au PADD, il n'est nullement évoqué la volonté d'accueillir un hébergement touristique hors activité agricole et il est plutôt préconisé la préservation du potentiel agronomique et paysager du secteur, ce qui laisse entendre que cette activité touristique sera en lien avec la ferme. Toutefois, au vu des éléments présentés, la justification de ce projet au rapport de présentation n'apparaît pas suffisante.

Si ces éléments n'ont pas en soi une incidence sur les dispositions du PLU, il aurait pourtant été utile de vérifier la compatibilité du PLU avec le SDAGE, le SAGE de l'Avre et le PGRI et de le rappeler au rapport de présentation.

La référence au Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), au Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF), ainsi qu'aux Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) aurait également dû être rappelée.

En termes de consommation d'espaces, en opposition au diagnostic territorial, la seconde partie du rapport de présentation « Dispositions du PLU » fait apparaître des enjeux plus réalistes avec des données plus récentes. Il précise ainsi que la gestion maîtrisée de l'espace donne lieu à une modération de 2,37 hectares par rapport à la décennie passée, permettant ainsi de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Toutefois, la construction prévue d'un bâtiment commercial en zone UP, la réalisation possible d'annexes ou abris pour animaux, ou encore de yourtes non pérennes, est de nature à consommer des espaces naturels et agricoles, ce qui n'est pas évoqué au rapport de présentation.

2) Le plan de zonage

Des secteurs de jardin sont délimités au sein des zones UA et UB pour y interdire les constructions nouvelles, sauf les extensions et annexes. En zone N, il n'existe par ailleurs aucune construction, sauf une piscine au lieu-dit « les Champs à filasse ». Celle-ci est rattachée à une propriété bâtie en zone UB, elle aurait du logiquement être intégrée au sein du secteur UBj.

3) Le règlement

Tout d'abord, il conviendra de porter une attention particulière dans la rédaction des articles 1 du règlement, notamment en référence aux secteurs UAj et UBj, « correspondant aux terrains non bâtis à conserver en tant que tels pour préserver les espaces de respiration, maintenir des continuités écologiques ».

Le principe en droit français est que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Le règlement du PLU est lu en appliquant ce principe, ce qui induit dans la rédaction actuelle du règlement des zones urbaines notamment, où rien n'est explicitement interdit, que toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées. Ce qui est normal pour les zones urbaines dont la vocation est d'accueillir toutes destinations de constructions, mais pas pour les zones agricoles ou naturelles.

Il faudra donc revoir la rédaction des articles 1, en indiquant pour les zones urbaines et à urbaniser, que tout est autorisé, sauf interdictions dûment précisées ou autorisations sous conditions et à l'inverse, pour les zones A et N, que tout est interdit, sauf quelques destinations, éventuellement sous conditions. Ce principe apparaît bien pour ces deux zones, mais n'est pas rappelé pour tous les secteurs de ces zones et il conviendra donc d'en revoir la rédaction.

Pour les secteurs UAj et Ubj, espaces de respiration et de maintien des continuités écologiques, il faut donc considérer ces secteurs comme non constructibles et appliquer le second principe, ce qui n'est pas la rédaction actuelle précisant qu'y sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes, mais sans interdire toutes les autres destinations.

Il est indiqué que les divisions parcellaires sont interdites au sein des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Or, s'il est possible d'interdire de construire ou d'utiliser le sol à certaines destinations, il n'est pas possible d'interdire les divisions parcellaires. Cette disposition est illégale et devra donc être supprimée.

En ce qui concerne la zone agricole et la zone naturelle, le fait « d'autoriser l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes » ne signifie pas que les annexes et les extensions puissent être autorisées. Ce sera difficile à justifier, mais ces dernières peuvent être interdites. Il faudra donc réaffirmer ce qui peut être autorisé et revoir éventuellement l'écriture du règlement à ce sujet.

Pour l'implantation des logements de fonction en zone A, un recul est fixé juste à 100 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes. Il faudrait écrire « à moins de 100 mètres ».

Concernant l'application des règles ressortant du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la formulation « Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité » ne peut être retenue, un document ne pouvant pas s'appliquer en priorité d'un autre. Les deux dispositifs réglementaires doivent s'appliquer en même temps, l'un avec un principe de conformité, l'autre avec un principe de compatibilité. Ils ne sont pas de même nature et il faudra veiller en fait à les rédiger pour éviter les discordances, le règlement devant comporter les règles applicables dans un principe de conformité et les OAP, traduisant davantage un projet, ne devant pas comporter de règles ressortissant plutôt du règlement.

Dans la zone N, sont autorisées les constructions et installations non pérennes directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et leur fréquentation par le public ainsi que celles liées à la gestion et la mise en valeur de ces espaces naturels. Or, la zone naturelle est une zone à protéger et elle n'a donc pas vocation à accueillir ce genre de construction sur la totalité de la zone. Si la décision est de pouvoir permettre ces installations, il faudra en restreindre la possibilité en délimitant les contours de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitée.

4) Les servitudes d'utilité publique

Le dossier comprend bien le plan et la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) intégrée au sein de l'annexe « Notice explicative ». Toutefois, des corrections et compléments sont à apporter.

Tout d'abord, l'annexion de ces servitudes au PLU étant une obligation, contrairement aux autres informations, il conviendra de lui consacrer un document spécifique et de créer une pièce comportant la liste des servitudes d'utilité publique.

Pour les servitudes AC1 de protection des monuments historiques, la légende du plan pourrait préciser qu'il s'agit de monuments historiques « inscrits » avec l'indication des éléments concernés par cette protection et la date de l'arrêté. Pour la représentation graphique, il serait utile de tracer le périmètre de ces monuments, périmètre à partir duquel le rayon de 500 mètres est défini.

5) La composition du dossier et le contenu des annexes

L'article L 151-2 indique que le plan local d'urbanisme comprend, un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes, le règlement étant composé du zonage et d'un règlement écrit.

Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément de plus que ce qui est exigé par ces articles.

Notamment, tout ce qui concerne la prise en compte des risques naturels se traduit réglementairement au plan de zonage et doit trouver l'exposé de sa traduction et sa justification au rapport de présentation. Ainsi, tous les éléments concernant les risques n'ont pas à apparaître dans des documents annexes comme la notice explicative des annexes et le plan des contraintes. De même, en ce qui concerne les risques liés au retrait et gonflement des argiles, à l'érosion, mais aussi aux inondations, ces thèmes ont déjà été abordés au sein du diagnostic territorial et ne nécessitent donc pas d'être mentionnés au sein de ces annexes.

La cartographie et le lien permettant d'accéder au descriptif de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Floristique (ZNIEFF) doivent aussi n'apparaître qu'au sein du rapport de présentation.

Enfin, pour ce qui relève de la gestion de l'eau et de l'assainissement, l'article R 151-53 précise que les annexes doivent comporter « Les zones délimitées en application de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets », ce qui ne correspond pas aux documents joints dans ce PLU, le règlement du SPANC et le règlement de collecte des déchets ménagers.

Le plan des contraintes devra être supprimé, les informations devant apparaître au rapport de présentation. Au sujet des sites archéologiques, un paragraphe et une représentation cartographique sont à ajouter au sein de ce même rapport de présentation, dans le chapitre dédié au patrimoine bâti.

