

DÉPARTEMENT DE L'EURE
---o-O-o---
Communauté d'agglomérations d'EVREUX PORTES DE
NORMANDIE
---o-O-o---

ENQUETE PUBLIQUE
Du 11 avril au 12 mai 2023 inclus

RAPPORT de la Commission d'enquête
Sur le projet de révision allégée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme
Inter-communal habitat et déplacements
De la communauté d'agglomérations d'EVREUX PORTES DE
NORMANDIE



Documents de référence :

- Décision du Tribunal administratif n° E 23000012/76 du 22/02/2023 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen désignant la Commission d'enquête
- Arrêté du Président de la communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie N° planification MB-GL/2023/03_23 du 10 mars 2023 prescrivant l'enquête publique.

Ce rapport du Commissaire Enquêteur comporte 125 pages.

Document édité le 11 juin 2023

Table des matières

1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	4
1-1– Présentation de la communauté d'agglomérations Portes de Normandie :	4
1-2 - Présentation de la Révision allégée de la Communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie :	7
1-3 - Les évolutions envisagées :	10
1-4- Objet de l'enquête publique :	16
1-5 – Cadre juridique et règlementaire :	16
1-6 - Composition du dossier soumis à l'enquête :	17
1-7- Contexte et enjeux du projet :	18
2– ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	18
2-1 – Désignation de la commission d'enquête :	18
2-2 – Arrêté de l'Agglomération EPN prescrivant l'enquête publique :	18
2-3 – Préparation de l'enquête :	18
2- 4 – Déroulement de l'enquête publique :	19
2-5 – Mesures de publicité et information du public :	20
2-6- Clôture de l'enquête publique :	21
2-7 – Remise du Procès-verbal de Synthèse :	21
2-8 – Mémoire en réponse de l'Agglomération EPN – Service Planification :	22
2 -9 – Remise du rapport et des conclusions :	22
3 - ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET :	22
3-1.- Le Rapport de présentation (évaluation environnementale) :	22
3-2 - Le rapport de présentation : justifications du projet :	24
3-3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :	26
3.3.1 Angerville La Campagne – rue de la Ferme :	26
3.3.2 Aviron – Secteur des Charmilles :	29
3.3.3 Parville – La Porte Blanche :	30
3.3.4 Marcilly La Campagne :	32
3-4 - Avis des personnes publiques associées :	34
4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	36
4-1 – Observations orales recueillies au cours des permanences :	36
4-2– Bilan numérique des observations du public :	36
Analyse thématique des observations et avis de la commission d'enquête :	38
4-3 - Observations de la commission sur les évolutions de zonage proposées par EPN :	116
5 – LA CONCERTATION PREALABLE :	123
6- COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE REVISION ALLEE DU PLUIHD D'EVVREUX PORTES DE NORMANDIE :	123

7- PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

Annexe 1 – PV de synthèse de l'enquête publique

Annexe 2 – Mémoire en réponse de la communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie

Annexe 3 – comptes-rendus de réunion préparatoires de la commission

Conclusions et avis de la commission d'enquête (en pli séparé)

Préambule :

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) permet de définir une vision partagée du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Il fixe des orientations stratégiques sur des thématiques qui concernent le quotidien des habitants et des usagers (habitat, déplacements, développement économique, environnement) et définit des règles de constructions (implantation des bâtiments, hauteur, stationnement, aspect extérieur, clôtures).

Il a pour vocation de construire un territoire cohérent et attractif qui tienne également compte des spécificités de chaque commune. Il peut éventuellement faire l'objet d'une ou plusieurs modifications ou révisions.

L'ensemble des élus s'est exprimé sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les équipements, l'économie, la mobilité ou encore l'habitat.

Il est rappelé que dans le cadre de l'enquête publique, procédure juridiquement encadrée, le travail de la commission d'enquête a consisté avant tout à renseigner le public, lui donner l'information la plus complète possible en présentant le projet de manière indépendante, objective, désintéressée, neutre et impartiale, et en lui garantissant également la possibilité de s'exprimer librement avec la garantie d'une restitution sans faille, et sans exception, de ses observations et propositions auprès du Maître d'Ouvrage.

De ce fait, la finalité recherchée relève essentiellement d'une « aide à la décision » sur la procédure en cours, à savoir l'approbation par le conseil communautaire du PLUIHD révisé en partie, en étudiant les observations formulées et, éventuellement, portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le Maître d'Ouvrage.

Le présent rapport se veut être un compte-rendu de l'enquête publique par une transcription fidèle, complète et objective de son déroulement.

Il se subdivise en deux parties distinctes :

- **la première** rappelle l'objet et les caractéristiques de l'enquête publique, rend compte de l'organisation et de son déroulement, présente les éléments du dossier et l'analyse des observations,
- la seconde, intitulée « **Conclusions motivées** » de la commission d'enquête, exprime un avis personnel et impartial sur le projet de PLU.

La Commission d'enquête certifie qu'elle n'est aucunement intéressée à l'opération à titre personnel, ou en raison de ses fonctions présentes ou passées notamment au sein de la collectivité qui assure la Maîtrise d'œuvre du projet de PLUI.

1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

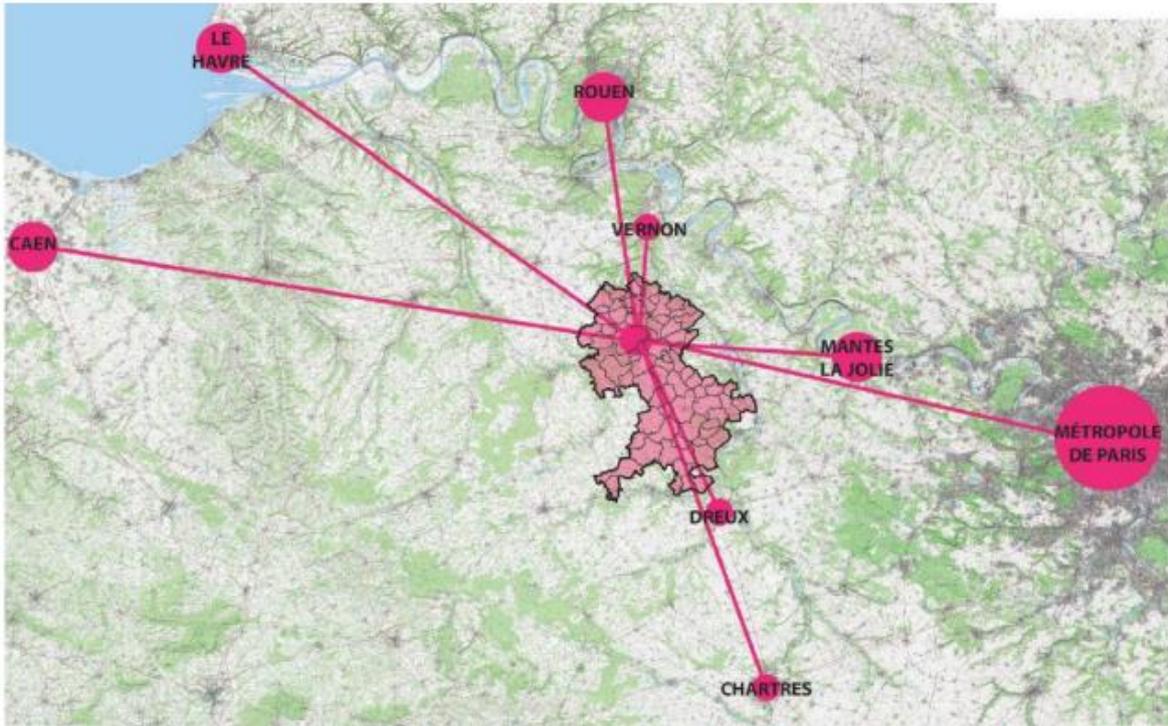
1-1– Présentation de la communauté d'agglomérations Portes de Normandie :

La communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie (EPN) a été créée le 1er janvier 2017. Elle est issue de la fusion de la communauté d'agglomération du Grand Evreux (GEA) et de la communauté de communes de la Porte Normande puis par la suite de l'intégration de 12 communes supplémentaires le 1er janvier 2018. Regroupant 74 communes, avec Evreux chef-lieu de département, elle comporte environ 115 000 habitants sur une superficie de 659 km². L'EPN constitue un maillon de l'axe Seine qui relie Paris, Rouen et le Havre. Le territoire se retrouve à la jonction des influences franciliennes à l'est, rouennaise au nord et de Dreux au sud.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ÉVREUX PORTES DE NORMANDIE



Cartographie : EPN - SIG \ Mars 2018
Réf. : 2018_45_EPN

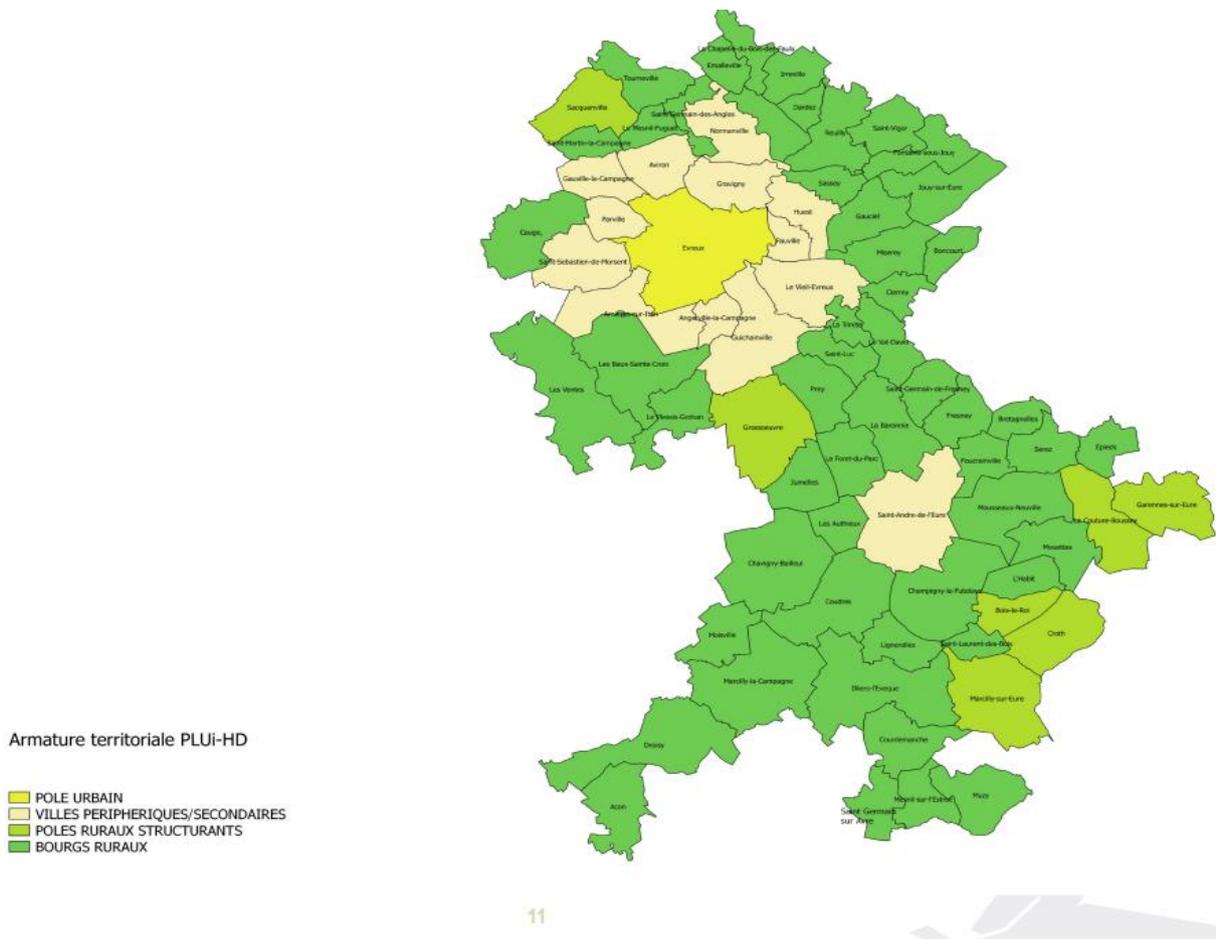


EPN dans le vaste territoire normand et francilien
Source : IGN

LES CHIFFRES CLÉS



Le territoire de l'EPN est structuré autour d'un pôle urbain Evreux et de villes périphériques (Normanville, Gravigny, Fauville, Huest, Le-Vieil-Evreux, Guichainville, Angerville-la-Campagne, Arnières-sur-Iton, Saint-Sébastien-de-Morsent, Parville, Gauville-la Campagne et Aviron), d'un pôle secondaire au sud du territoire : Saint-André-de-l'Eure, de pôles ruraux structurants (Sacquenville, Grossœuvre, Garennes-sur-Eure, La-Couture-Boussey, Bois-le-Roi, Croth, Marcilly-sur-Eure) et de bourgs ruraux constitués par les autres communes du territoire.



1-2 - Présentation de la Révision allégée de la Communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie :

LA NECESSITE DE PROCEDER A UNE REVISION ALLEE DU PLUIHD :

Evreux Porte de Normandie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains le 17 décembre 2019. Suite à son approbation le 17 décembre 2019, il a été décidé de prescrire une première procédure de modification le 3 juin 2020, approuvée le 28 septembre 2021. Une deuxième procédure de modification a été prescrite par arrêté du Président en date du 5 octobre 2021 afin de répondre aux nouvelles erreurs matérielles constatées par les communes sur leur territoire et de procéder à certains ajustements sur les dispositions réglementaires. Parmi les modifications proposées dans la procédure de modification n°1, certaines entraînent dans le cadre d'une procédure de révision allégée. C'est pourquoi, sur proposition des services de l'Etat, EPN a été invité à engager une procédure de révision de son PLUi selon la procédure dite « allégée » introduite par l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de révision allégée a été prescrite le 29 juin 2021 afin d'ajuster le document aux réalités territoriales et aux projets des communes. Cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, et permet d'ajuster la localisation des Espaces Boisés Classés ainsi que des emprises en zones Agricole ou Naturelle ne tenant pas compte de la réalité du terrain. La procédure de révision allégée prévoit :

- La suppression de 5,56 hectares d'espaces boisés classés, répartis sur 12 communes ;
- La suppression de 2,11 ha de zone agricole, répartis sur 6 communes ;

- La suppression de 3,57 ha de zone naturelle, répartis sur 4 communes ;

Au total, l'évaluation environnementale s'est concentrée sur ces zones sur lesquelles les incidences environnementales peuvent avoir lieu.

Evreux Porte de Normandie a transmis pour examen au cas par cas la révision allégée pour décision de l'autorité environnementale. Dans sa réponse du 1er avril 2022, la MRAE indique que cette révision allégée est soumise à évaluation environnementale systématique compte tenu des évolutions récentes du contexte législatif et réglementaire.

Depuis son approbation le 17 décembre 2019, il a été constaté un certain nombre d'erreurs matérielles sur les plans de zonage notamment sur les périmètres des espaces boisés classés (EBC) et sur les zonages naturels ou agricoles. Ces modifications de zonage entraînant une réduction des espaces agricoles, naturels ou forestiers, il est nécessaire de les définir par cette procédure de révision allégée conformément à l'article L153-31 alinéa 2. Les caractéristiques principales des modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLUi sont exposées dans les différentes tomes constitutifs du dossier de révision allégée. Par ailleurs, il est présenté ci-dessous une synthèse de l'impact de cette révision allégée sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Les tableaux ci-dessous résument par commune les surfaces affectées par cette révision. Ces tableaux permettent de dresser le bilan de l'impact environnemental sur le projet de PLUi d'Evreux Portes de Normandie

Surfaces des EBC :

Commune	surface EBC supprimée	surface EBC créée
Acon	1600	
Aviron	11270	25910
Cierrey	1650	
Courdemanche		1010000
Croth	1080	
Guichainville		37270
Evreux	1000	
La Couture Bousse	20000	54000
La Chapelle du Bois des Faulx	300	
Le Boulay Morin	500	
Marcilly la campagne	5060	
Mesnil sur l'Estrée	3901	4800
Muzy	5550	1737
Saint André de l'Eure	4400	
TOTAL m²	56311	1133717
TOTAL ha	5,6	

Surface agricole :

Commune	surface zone A supprimée m ²	surface A supprimée fond de parcelle/artificialisée (U) m ²	surface A supprimée cultivée/non artificialisée m ²	Surface A transformée en N m ²
Aviron	6757		6757	
Bois le roi				
Boncourt	2098	2098		
Caugé	1480	1480		
Champigny la Futelaye	3423	2423	1000	
Coudres	10240	10240		
Courdemanche	657	657		
Dardez	3390	3390		
Droisy	12977	2377		10600
Epieds	2500	2500		
Fresney	1500	1500		
Gravigny	6570	6570		
Guichainville	20000			20000
Jouy sur Eure	2480	2480		
La Chapelle du Bois des Faulx	3200	3200		
La Couture Boussey	10275	10275		
Le Mesnil Fuguet	10495	9337		1158
Le Plessis Grohan	6000	6000		
Les Ventes	425	425		
Marcilly la campagne	10723	6164	790	3769
Miserey	1450	1450		
Muzy	2145	1345	800	
Parville	8210		8210	
Sacquenville	3600		3600	
Saint Germain de Fresney	540	540		
Serez	2430	2430		
TOTAL m²	133565	76881	21157	35527
TOTAL ha	13,35	7,68	2,11	3,55

Surface naturelle :

Commune	surface zone N supprimée m ²	surface N réelle supprimée m ²	surface N supprimée fond de parcelle/artificialisée (U) m ²	Surface N transformée en A m ²
Acon	1600		1600	
Angerville	26000	26000		
Aviron	10470			10470
Bois le roi	6887		837	6050
Champigny la Futelaye	1700		1700	
Cierrey	170		170	
Droisy	2625		2625	
Evreux				
Guichainville	7113	7113		
Illier l'Evêque	1350		1350	
La Chapelle du Bois des Faulx	300		300	
Le Mesnil Fuguet				
Le Val David	1700	1700		
l'Habit	1100		1100	
Marcilly la campagne				
Marcilly sur Eure	840		840	
Mesnil sur l'Estrée	3901		47	3854
Miserey				
Muzy	900	900		
Saint Sébastien de Morsent	4250	4250		
Sassey/Huest	248700		248700	
TOTAL m²	319606	39963	259269	20374
TOTAL ha	31,9	3,99	25,92	2,03

1-3 - Les évolutions envisagées :

Elles concernent :

Les OAP :

- Modification des OAP de ANGERVILLE LA CAMPAGNE « Rue de la Ferme », AVIRON « Charmilles » et PARVILLE « La porte Blanche »
- Création d'une nouvelle OAP à MARCILLY LA CAMPAGNE « La Mare aux Champs »

ANGERVILLE LA CAMPAGNE « Rue de la Ferme » :

La superficie : à l'origine de 1,9 ha, la dérogation appliquée suite aux prescriptions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme permet de réduire le retrait de 75 m des constructions par rapport à l'axe de la RD 6154. Celui-ci est ramené à 30 m. La superficie de cette AOP augmente de 2,6 ha ce qui porte sa superficie totale à 4,5 ha.

Révision allégée du PLUIHD EPN

L'objectif de production de logements : à l'origine de 20 logements avec commerces de proximité, équipements et services, il monte à 60 voire 80. Les principes d'aménagement et de programmation restent inchangés.

AVIRON « Les Charmilles » :

Superficie : 2,24 ha à l'origine. La nécessité de créer un aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales (ER4) a réduit les possibilités de construction de la zone 1AU, c'est pourquoi une extension sur la zone agricole de 6757 m² permet de conserver les mêmes objectifs de production de logements fixés à une densité de 20 logements par hectare. Les principes d'aménagement et de programmation restent inchangés.

PARVILLE « La Porte Blanche » :

Superficie : 1,37 ha à l'origine, une extension sur la zone agricole de 4600 m² est prévue pour un aménagement hydraulique destiné à gérer les eaux pluviales, ce qui porte sa superficie totale à 1,83 ha. Cette extension est rendue possible suite aux prescriptions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme qui permet de déroger au retrait de 100 m par rapport à l'axe de la RN 1013. L'objectif de production de logements est fixé à une densité de 20 logements par hectare.

MARCILLY LA CAMPAGNE « La Mare aux Champs » :

Nouvelle OAP :

Marcilly la Campagne est desservie par la RN 154 au sud-ouest d'EPN, le site du projet est situé dans le hameau des « Rouils » à l'Est de la commune, d'une surface de 7000 m², il pourra accueillir 7 logements. Le secteur sera à dominante d'habitat et devra s'inscrire dans la continuité des constructions environnantes. Il est toutefois éloigné d'un kilomètre du centre bourg et de l'école primaire.

Le zonage de 40 des 74 communes que compte le territoire d'EPN :

Liste des communes concernées par la révision allégée : -ACON - ANGERVILLE LA CAMPAGNE - AVIRON - BONCOURT - BOIS LE ROI - CAUGE - CHAMPIGNY LA FUTELAYE - CIERREY - COUDRES - COURDEMANCHE - CROTH - DARDEZ - DROISY - EPIEDS - EVREUX - FRESNEY - GRAVIGNY - GUICHAINVILLE - HUEST - ILLIERS L'EVEQUE - JOUY SUR EURE - L'HABIT - LA CHAPELLE DU BOIS DES FAULX - LA COUTURE BOUSSEY - LE BOULAY MORIN - LE MESNIL FUGUET - LE PLESSIS GROHAN - LE VAL DAVID - LES VENTES - MARCILLY LA CAMPAGNE - MESNIL SUR L'ESTREE - MISEREY - MUZY - PARVILLE - SACQUENVILLE - SAINT ANDRE DE L'EURE - SAINT GERMAIN DE FRESNEY - SAINT SEBASTIEN DE MORSENT - SASSEY - SEREZ.

Le tableau suivant synthétise les évolutions de zonage prévues dans le projet :

Commune	N° de parcelle	Zonage actuel	Zonage futur	Superficie concernée	Motif de l'évolution
- ACON	B 538	N+EBC	UAc	-1600 m ²	Fond de parcelle (jardin)
ANGERVILLE LA CAMPAGNE	Zone 1AUh	N	1AUh	-26000 m ²	Etude dérogatoire à art 11-6 du CU
AVIRON	AC 63	A	1 AUh	-6757 M ²	Evolution objectif production de logements
	AE19	NEBC	Ap	10470 m ²	Parcelle déclarée à la PAC et cultivée
	AB 99	NEBC	Nh	800 m ²	Habitation présente
	AB 132	N	Nj	7000 m ²	Développement d'un Eco-verger
BONCOURT	ZB45/46	A	UH	2098 m ²	Non concernées par activités agricoles
BOIS LE ROI	C37/41	N	A	6050 m ²	Elevage de chevaux
	C40	N	UAc	837 m ²	Fond de parcelle (jardin)
CAUGE	AB 126	A	UBb	1480 m ²	Non concernée par activité agricole
CHAMPIGNY LA FUTELAYE	D 376	A	UH	1260 m ²	Non concernée par activité agricole
	D 171	A	UAc	1000 M ²	Non concernée par activité agricole
	B 325	A	UAc	603 m ²	Non concernée par activité agricole
	D27	A	UH	560 m ²	Non concernée par activité agricole
	D 127-D136	N	UH	1700 m ²	Habitation présente
CIERREY	AB 212	NEBC	N	1650 m ²	Absence de bois
	AB 212 partie	NEBC	UBb	170 m ²	Harmonisation découpage
COUDRES	AH 43	A	UH	2188 m ²	Non concernée par activité agricole

	<i>D525</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>1170 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>AC14</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>667 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>AC 41/42</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>715 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>AD7/8/8/11/13</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>5500m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
<i>COURDEMANCHE</i>	<i>AK366/357</i>	<i>A</i>	<i>Nh</i>	<i>657 m²</i>	<i>Fond de parcelle</i>
<i>CROTH</i>	<i>ZB49</i>	<i>EBC</i>	<i>Nh</i>	<i>1080 m²</i>	<i>Présence habitation</i>
<i>DARDEZ</i>	<i>ZC60,82,84/86, 78, 109 partie</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>3390 m²</i>	<i>Font partie de l'enveloppe urbaine</i>
<i>DROISY</i>	<i>450A-410 et 415</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>1617 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>450A- 547</i>	<i>A</i>	<i>N</i>	<i>10006 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>B 472</i>	<i>Nh</i>	<i>UH</i>	<i>2625 m²</i>	<i>Présence habitation continuité zone UH</i>
	<i>B 186</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>760 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
<i>EPIEDS</i>	<i>A 596</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>2500 m²</i>	<i>Présence habitation Non concernée par activité agricole</i>
<i>EVREUX</i>	<i>OAP ancien hôpital américain</i>	<i>EBC</i>	<i>N</i>	<i>1000m²</i>	<i>Chemin piéton existant</i>
	<i>Périmètre de protection arbre remarquable</i>				<i>Sophora centenaire</i>
<i>FRESNAY</i>	<i>A15 – A 218</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>1500 m²</i>	<i>Fond de parcelle</i>
<i>GRAVIGNY</i>	<i>B4</i>	<i>A</i>	<i>UBa</i>	<i>6570 m²</i>	<i>Présence bâtiments et habitations</i>
<i>GUICHAINVILLE</i>	<i>XH21</i>	<i>A</i>	<i>Nh</i>		<i>Présence habitation</i>

		A	Nx	20000m ²	Activité économique
			EBC	37300 m ²	Parties boisées
ILLIERS L'EVÊQUE	AR 247	Np	UBb	1350 m ²	Dent creuse habitée
JOUY SUR EURE	AB1	Ah	UAc	2480 m ²	Dent creuse non concernée par activité agricole
L'HABIT	A800 partie	N	UAc	1100 m ²	Présence habitation
	A800 – ZB 71	N	Na		Abris pour animaux
LA CHAPELE DU BOIS DES FAUX	C 318	EBC	1 AUh	300 m ²	Harmonisation du découpage
		A	UH	3200 m ²	Harmonisation du parcellaire
LA COUTURE BOUSSEY	D 9568 et ZD72	A	UBa	3075 m ²	Fonds de parcelles
	D 820/821	Nl	N	54000 m ²	Projet d'hébergement insolite
		N	Nl	20000 m ²	
		EBC		20000 m ²	
		N	EBC	54000 m ²	
	ZK37/84/75/76	A	UBb	7200 m ²	Fonds de parcelle
LE BOULAY MORIN	D40	N	Nh	1300 m ²	Présence habitation
LE MESNIL FUGUET	ZB 89/90/91	A	UBb	1100 m ²	Fonds de parcelle
	ZC 126	A	Nh	1158 m ²	Présence habitation
	ZA 255/257	A	UBb	1982 m ²	Présence habitation
	ZA 279	A	UBb	320 m ²	Bt intégré en totalité
	ZB42/43/63 /67/68/87 /100	A	UBb	5935 m ²	Erreur zonage
LE PLESSIS GROHAN		A	UH	6000m ²	Erreur zonage
LE VAL DAVID	ZC 555	N	UBb	1700 m ²	Intégration zone U
LES VENTES	ZE 226	A	UBb	425 m ²	Fond de parelle
MARCILLY LA CAMPAGNE	AV 100 et 200	A	UBb	1564 m ²	Présence habitation non liée activité agricole
	AB 218-219-237-238-241	A	UH	3500 m ²	
	AE 52	A	UH	790 m ²	Intégré OAP

	<i>AO 97</i>	<i>EBC</i>	<i>Nh</i>	<i>2960 m²</i>	<i>Présence habitation</i>
	<i>AL 257/258/259</i>	<i>EBC</i>	<i>Nh</i>	<i>2100 m²</i>	<i>Présence habitation</i>
	<i>AB 183618461856186</i>	<i>A</i>	<i>Nh</i>	<i>3769 m²</i>	<i>Présence habitation non liée activité agricole</i>
	<i>AC 192/193</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>1100 m²</i>	<i>Fond de parcelle-1 logt sup.</i>
<i>MARCILLY SUR EURE</i>	<i>B 710</i>	<i>N</i>	<i>UAb</i>	<i>840 m²</i>	<i>Présence habitation</i>
<i>MESNIL SUR L'ESTREE</i>	<i>B11</i>	<i>EBC</i>	<i>UBb</i>	<i>47 m²</i>	<i>Présence habitation</i>
	<i>C 630</i>	<i>EBC</i>	<i>A</i>	<i>3854 m²</i>	<i>Prairie non boisée</i>
<i>MISEREY</i>	<i>B192</i>	<i>A</i>	<i>UM</i>	<i>1450 m²</i>	<i>STEP BA 105</i>
<i>MUZY</i>	<i>E 428/431 et 427/432 en partie</i>	<i>EBC</i>	<i>Nh</i>	<i>1250 m²</i>	<i>Présence habitation</i>
	<i>ZC 192</i>	<i>A</i>	<i>UAc</i>	<i>800 m²</i>	<i>Dent creuse – 1 logt sup.</i>
	<i>A 207</i>	<i>N+EBC</i>	<i>UAc</i>	<i>5200 m²</i>	<i>OAP ?</i>
	<i>C938/937/936/935/934</i>	<i>Ah</i>	<i>UAp</i>	<i>1345 m²</i>	<i>Présence habitation non liée activité agricole</i>
	<i>C 939</i>	<i>UAp</i>	<i>A</i>	<i>910 m²</i>	
	<i>E 300</i>	<i>A</i>	<i>Ah</i>		<i>Présence habitation</i>
<i>PARVILLE</i>	<i>B 205-206-602-603</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>3610 m²</i>	<i>4 logts sup.</i>
	<i>A 387 partie</i>	<i>UBb</i>	<i>A</i>	<i>2000 m²</i>	<i>Compensation B 206 et 603</i>
	<i>Extension zone AUh</i>	<i>A</i>	<i>1 AUh</i>	<i>4600 m²</i>	<i>Etude dérogatoire à art 11-6 du CU</i>
<i>SACQUENVILE</i>	<i>D 240</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>3600 m²</i>	<i>ER14</i>
<i>SAINT-ANDRE de L'EURE</i>	<i>AD 103-142-143</i>	<i>EBC</i>	<i>N</i>	<i>4400 m²</i>	<i>Arbres peu nombreux</i>
<i>SAINT-GERMAIN DE FRESNEY</i>	<i>D 113</i>	<i>A</i>	<i>UAc</i>	<i>540 m²</i>	<i>Fond de parcelle</i>
<i>SAINT-SEBASTIEN DE MORSENT/EVREUX</i>	<i>Zone URc</i>	<i>N</i>	<i>URc</i>	<i>4250 m²</i>	<i>Ajustement de zone, ouvrage d'assainissement</i>

<i>SASSEY/HUEST</i>		<i>N</i>	<i>UM</i>	<i>248000 m²</i>	<i>Classement UM du dépôt de munitions BA 105</i>
<i>SEREZ</i>	<i>C 294/247</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>2430 m²</i>	<i>Présence habitation non liée activité agricole</i>

1-4 – Objet de l'enquête publique :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique doit permettre à la communauté d'agglomération d'Evreux Portes de Normandie d'être informée des observations de la population et de l'avis de la commission d'enquête, avant d'amender éventuellement le projet pour le présenter à l'approbation du conseil communautaire.

1-5 – Cadre juridique et réglementaire :

Le PLUi est un document de planification qui détermine les orientations stratégiques à l'échelle d'une commune ou groupement de communes d'un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements industriels et commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Institué par la loi SRU du 13 décembre 2000 (article L151 et suivants du CU), le PLU est l'expression d'un projet d'aménagement et de développement durable. Il exprime à ce titre un projet global ;

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle2 » a renforcé le rôle de ces documents de planification et en fait un outil au service de l'aménagement et du développement durables des territoires ;

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

L'article L 151-1 du Code de l'urbanisme fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes du droit de l'urbanisme exprimés notamment à l'article L101-2 du même code ;

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs énoncés dans les lois qui précèdent retranscrites dans le code de l'urbanisme.

Révision allégée du PLUIHD EPN

L'enquête publique, objet du présent rapport, se situe dans le cadre juridique défini entre autres par :

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-34 ;
- le Code de l'environnement L.123-1 et suivants ;
- la délibération de la prescription de la révision allégée en date du 29/06/2021 relative à l'ajustement du document aux réalités territoriales et au projet des communes ;
- la délibération de l'arrêt de la révision allégée en date du 13 décembre 2022 décidant d'arrêter le projet de révision et de tirer le bilan de la concertation ;
- la décision N° E 23000012/76 du 22 février 2023 du Président du Tribunal Administratif de Rouen désignant la commission d'enquête ;
- l'arrêté N° planification MB-GL/2023/03 23 du 10 mars 2023 du Président de la communauté d'agglomérations Evreux Portes de Normandie portant ouverture de l'enquête publique.

1-6 - Composition du dossier soumis à l'enquête :

- Notice de présentation de la révision allégée N°1 du PLUI d'EPN,
- Orientations d'aménagement et de programmation,
- Rapport d'évaluation environnementale,
- Notice des plans de zonage,
- Procès-verbal relatif à l'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 9 février 2023,
- Etude d'entrée de ville d'Angerville La Campagne,
- Etude d'entrée de ville de Parville,
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique,
- Délibération du conseil communautaire d'EPN en date du 29 juin 2021 prescrivant la révision allégée,
- Délibération de l'arrêt de la révision allégée en date du 13 décembre 2022 décidant d'arrêter le projet de révision et de tirer le bilan de la concertation,
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie en date du 29 mars 2023,
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 5 avril 2023,
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, agricoles et Forestiers de l'Eure en date du 26 janvier 2023,
- Avis de l'unité départementale de l'architecture et du Patrimoine de l'Eure en date du 23 janvier 2023,
- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Eure en date du 4 janvier 2023,
- Avis du Département de l'Eure en date du 17 janvier 2023,
- Lettre du Ministère des Armées en date du 25 janvier 2023,
- Annonces légales parues dans la presse.

1-7- Contexte et enjeux du projet :

Prescrit le 29 juin 2021, le projet de révision allégée a été arrêté le 13 décembre 2022. Durant ces 18 mois, plusieurs réunions de travail avec les élus ont été organisées pour corriger les incohérences au niveau du classement ou des emprises en zone naturelle ou agricole, ne tenant pas compte de la réalité du terrain, en termes d'utilisation du sol et de construction existante, notamment sur certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Une mise à jour de l'évaluation environnementale a été réalisée conformément à l'article R104-11 du Code de l'urbanisme figurant dans le rapport de présentation.

2- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

2-1 – Désignation de la commission d'enquête :

Par décision n° E23000012/76 en date du 23 février 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen a procédé à la désignation d'une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs suivants :

- le Président : Monsieur Yves GOURVES, militaire retraité,
- les membres titulaires : Madame Elisabeth GRAVELINE, professeuse retraitée et Monsieur Jean-Jacques BULOT, responsable hygiène sécurité environnement retraité,

2-2 – Arrêté de l'Agglomération EPN prescrivant l'enquête publique :

L'Arrêté « PLANIFICATION MB-GL/2023/03_23 » en date du 10 mars 2023 a été rédigé en liaison avec la commission d'enquête.

Il indique les dates et la durée de l'enquête publique pour une durée de **32 jours consécutifs** :
- du 11 avril 2023 à 9h00 au 12 mai 2023 à 17h00.

Siège de l'enquête : l'Hôtel d'Agglomération, 9 rue Voltaire, 27000 Evreux
 Périmètre du projet de révision allégée n°1 : 40 communes de l'Agglomération EPN.

2-3 – Préparation de l'enquête :

Réunions préparatoires à l'enquête publique :

le 28 février 2023 de 9h00 à 12h00

Participants :

- Mme BURET Mathilde du Service Planification
- Monsieur Yves GOURVES Président,
- Madame Elisabeth GRAVELINE Membre,
- Monsieur Jean-Jacques BULOT Membre,
- dates de l'enquête : du 11 avril 2023-9h00 au 12 mai 2023-17h00 soit 32 jours consécutifs.
- Siège de l'enquête : l'Hôtel d'Agglomération EPN – 9 rue Voltaire 27000 Evreux
- Nombre et lieux des permanences : 9 permanences et huit lieux définis par la commission
- Registre numérique : Publilégal

Réunions de travail de la commission pour l'étude du dossier :

La commission s'est réunie plusieurs fois au cours de l'enquête :

- Une réunion à l'Hôtel d'Agglomération EPN le **13 mars 2023 de 14h00 à 16h15**, suivie de la visite de l'OAP de Marcilly la Campagne
- Une réunion à la mairie d'Aviron – salle du conseil le **23 mars 2023 de 14h00 à 17h30**, précédée de la visite de l'OAP d'Aviron

Ces deux réunions avaient pour but l'étude du dossier.

- Une réunion le **15 mai 2023 de 14h00 à 18h00** à l'Hôtel d'Agglomération
- Une réunion le **17 mai 2023 de 14h00 à 18h00** à l'Hôtel d'Agglomération

Ces deux réunions pour l'élaboration du procès-verbal de synthèse

- Une réunion à la mairie de Parville – salle du conseil le **5 juin 2023 de 9h00 à 17h30** pour finaliser le rapport.
- Une réunion à l'hôtel d'agglomération le **8 juin 2023 de 14 à 17h00** pour finaliser les conclusions

Visite des communes sur lesquelles est envisagée une OAP :

OAP Marcilly La Campagne : « La Mare aux Champs » : visite terrain effectuée le 13 mars 2023 de 17h00 à 18h00 ;

Visite terrain de l'OAP d'Aviron secteur des « Charmilles » : effectuée le 23 mars 2023 de 14h00 à 15h30 ;

Visite terrain de l'OAP « rue de la Ferme » à Angerville La Campagne effectuée le 27 mars 2023 de 10h00 à 11h15 ;

- OAP Parville – « La Porte blanche » Visite terrain effectuée le 4 mai 2023 de 11h00 à 12h30 ;

Réunion avec la Chambre d'Agriculture : effectuée le 17 mai 2023 de 9H30 à 11h00.

2- 4 – Déroulement de l'enquête publique :

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté du président de l'Agglomération EPN, les commissaires enquêteurs se sont tenus à la disposition du public lors des permanences, afin de recevoir les observations sur les registres d'enquête publique prévus à cet effet.

La commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public pour assurer des permanences géographiquement réparties de façon à permettre un accès de proximité aux habitants. Pour des raisons économiques, l'ensemble de la commission d'enquête n'a pas assuré toutes les permanences, le nombre de commissaires a été défini en fonction des lieux de permanence.

Les permanences suivantes ont été assurées :

Lieux d'enquête	Dates et horaires des permanences,	Nombre de personnes rencontrées
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMERATION	Le mardi 11 avril 2023 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)	6 personnes
MAIRIE de ANGERVILLE LA CAMPAGNE	Le mercredi 12 avril 2023 de 14h00 à 17h00	2 personnes

MAIRIE de SAINT ANDRÉ DE L'EURE	Le samedi 15 avril 2023 de 9h00 à 12h00	6 personnes
MAIRIE de MARCILLY LA CAMPAGNE	Le lundi 17 avril 2023 de 15h30 à 18h00	14 personnes
MAIRIE de AVIRON	Le jeudi 20 avril 2023 de 15h00 à 18h00	3 personnes
MAIRIE DE LA COUTURE BOUSSEY	Le mardi 2 mai 2023 de 14h30 à 17h30	12 personnes
MAIRIE DE SAINT SEBASTIEN DE MORSENT	Le jeudi 4 mai 2023 de 14h30 à 17h30	6 personnes
MAIRIE DU BOULAY MORIN	Le mercredi 10 mai 2023 de 16h00 à 19h00	7 personnes
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMERATION	Le vendredi 12 mai 2023 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)	5 personnes

L'enquête publique a été clôturée Le 12 mai 2023 à 17h00.

Elle s'est déroulée sans incident. L'accueil a été très cordial à l'Hôtel d'Agglomération à Evreux ainsi que dans les mairies concernées par les permanences.

Le dossier était à la disposition du public, consultable sur place, accompagné du registre d'enquête publique.

2-5 – Mesures de publicité et information du public :

Affichage de l'arrêté de l'Agglomération EPN :

L'arrêté du Président de l'Agglomération daté du 10 mars 2023 a été diffusé sur les 74 communes de l'Agglomération sur le site informatique d'EPN. Il a été affiché à l'Hôtel d'Agglomération d'EPN.

Un avis d'enquête publique (format papier A2 sur fond jaune) a été affiché à l'Hôtel d'Agglomération d'EPN, siège de l'enquête, ainsi que dans les communes concernées par le projet sur les panneaux extérieurs habituels, 15 jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

Insertion de l'avis dans la presse :

L'avis d'enquête reprenant les dispositions de l'arrêté à la connaissance du public a été publié par l'Agglomération dans deux journaux locaux et régionaux diffusés dans le département de l'Eure dans les délais réglementaires 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

1er avis - La Dépêche et Paris Normandie vendredi 24 mars 2023,

2ème avis - La Dépêche vendredi 14 avril 2023 et Paris Normandie samedi 15 avril 2023.

Autres moyens d'information :

Comme il est mentionné à l'article 3 de l'arrêté, les pièces du dossier ont été publiées sur le site internet de l'Agglomération EPN :

- sur le site EPN : <https://evreuxportesdenormandie.fr/67-plui-habitat-deplacements.htm>
- sur le site : <https://cloud.epn-agglo.fr/index.php/s/5gi.JXGY4To982cZ>
- sur un site dédié (registre numérique) : <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-plui-evreux-portes-de-normandie>
- et depuis un poste informatique mis à disposition à EPN.

2-6- Clôture de l'enquête publique :

L'enquête s'est terminée le 12 mai 2023 à 17h00 au siège d'EPN à EVREUX.

Les huit registres ont été récupérés dans les mairies par le Service Planification et remis à la commission le 15 mai 2023. Ils ont été clôturés par les membres de la commission.

Selon les dispositions de l'article 6 de l'arrêté du Président d'EPN, une réunion a été fixée pour communiquer au Service Planification les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.

2-7 – Remise du Procès-verbal de Synthèse :

Une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été établie par les membres de la commission.

Chaque observation a fait l'objet d'une analyse :

- recherche des parcelles sur géoportail, sur le plan de zonage modifié de la commune concernée, ainsi que dans certains cas sur google earth et sur le cadastre,
- rédaction d'un commentaire sur son opportunité.

La date de la remise a été choisie par le Service Planification.

Le Procès-verbal de synthèse des observations a été remis en mains propres et commenté par la commission au cours d'une réunion : **le 23 mai 2023 à l'Hôtel d'Agglomération de 14h00 à 16h45 :**

Etaient présents :

La commission d'enquête :

- Monsieur Yves Gourvès, Président,
- Monsieur Jean-Jacques Bulot,
- Madame Elisabeth Graveline.

Les responsables du Service Planification :

- Monsieur Guillaume Laboulle, Chef du Service Planification,
- Madame Mathilde Buret, Service Planification.

Le PV dresse les observations du public, la révision du plan de zonage ainsi que les commentaires de la commission portant sur les avis des PPA et sur les questions posées. Il a été commenté par la commission au cours d'un entretien avec les responsables de la planification d'EPN. En majorité, les commentaires de la commission sur les observations ont été entérinées et des débuts de solution sur certaines observations ont été apportées.

Etude détaillée des observations du public :

- 70 observations doublons enlevés ;
- 45 observations sur les registres mis à disposition dans les communes lieux de permanence ;
- 28 observations sur le registre numérique ;
- 8 lettres adressées au président de la commission d'enquête ;
- 4 observations par courriel.

Le Président de la commission présente les observations classées par communes. Monsieur Labouille, Chef du service Planification justifie les choix faits par l'Agglomération d'EPN.

2-8 – Mémoire en réponse de l'Agglomération EPN – Service Planification :

Le Service Planification d'EPN a répondu dans un mémoire en réponse adressé par mail à la commission d'enquête **le 31 mai 2023**.

2-9 – Remise du rapport et des conclusions :

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de l'enquête publique, et après avoir pris en compte l'ensemble des éléments, le Président de la commission d'enquête a remis au Service Planification de l'Agglomération EPN le rapport de la commission, accompagné des conclusions et de l'avis motivé **le 12 juin 2023**.

3 - ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET :**3-1.- Le Rapport de présentation (évaluation environnementale) :**

Evaluation Environnementale :

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

Le contexte environnemental :

Le territoire de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie s'inscrit dans l'unité paysagère de la vallée de l'Iton autour d'Evreux, dans celle du plateau du Neubourg pour la partie nord de la communauté d'agglomération et dans celle de la plaine de Saint-André pour sa partie sud. Plusieurs bois et forêts sont présents sur le territoire, en particulier de part et d'autre des vallées de l'Iton et de l'Eure, au sud-ouest d'Evreux (forêt d'Evreux) et au nord de Croth (forêt d'Ivry).

Le projet de révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, l'évaluation environnementale a été réalisée en tenant compte de la présence de ZNIEFF de type 1 ou 2, de zones NATURA 2000 ainsi que des réservoirs et de corridors de biodiversité existants.

Sur le plan de la santé humaine, les nuisances sonores, et les incidences sur la vie des futurs habitants ont été étudiées dans les OAP.

Ont été étudiés :

- les cavités souterraines,
- les risques d'inondation par débordement et remontée de nappe,
- le retrait-gonflement des argiles,
- les périmètres de protection de captage d'eau potable ainsi que leurs bassins d'alimentation,
- les abords de monuments historiques,
- les nuisances sonores, pollution de l'Air, rayonnement électromagnétique,

Le rapport de La MRAE :

Dans son rapport de référence 2022-4742, en date du 29 mars 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie souligne que :

- Les enjeux et les impacts sur l'environnement et la santé humaine sont étudiés uniquement pour 25 des 40 sites pour lesquels le zonage serait modifié par la révision dite « allégée » du PLUi-HD
- Pour les sites étudiés, les principales sensibilités environnementales des différents sites sont globalement identifiées sans aborder notamment la biodiversité de l'état initial.
- Par ailleurs, les conclusions de l'analyse des incidences du projet de révision du PLUi-HD sur ces sites ne sont généralement pas assez étayées. De plus, la connaissance des projets actuels sur le territoire est parfois utilisée pour justifier l'absence d'impacts sur l'environnement et la santé humaine alors que l'analyse des incidences du projet de révision du PLUi-HD doit porter sur les conséquences possibles de l'ensemble des projets qui pourront être autorisés par application du PLUi-HD révisé.
- Quant aux mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet de révision du PLUi-HD, elles ne sont pas clairement identifiées. Certaines dispositions des opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et certains choix effectués sont présentés comme permettant d'éviter ou de réduire une partie des impacts sur l'environnement et la santé humaine identifiés, mais le dossier ne démontre pas le caractère adéquat de ces mesures par rapport aux enjeux et aux impacts potentiels prévisibles, qui devraient de plus être complétés. En outre, aucun dispositif de suivi de l'efficacité de ces mesures n'est proposé afin d'évaluer les écarts par rapport aux objectifs d'évitement et de réduction des impacts.
- Que les remarques du public recueillies lors de la concertation réalisée en amont de l'arrêt du projet de révision du PLUi-HD ne sont pas présentées, et d'expliquer comment ces remarques ont été prises en compte dans le projet de révision.
-

L'autorité environnementale recommande principalement de démontrer :

- Que les espaces boisés nouvellement classés présentent des fonctionnalités écologiques au moins équivalentes à celles des espaces boisés qui seront déclassés ;
- Que les continuités écologiques seront préservées ;
- Que le projet de révision du PLUi-HD n'aura pas d'impacts sur la quantité et la qualité des eaux superficielles et souterraines ; notamment aux abords des sites concernés par le projet de révision.
- Que le projet de révision du PLUi-HD ne conduit pas à augmenter l'exposition d'une nouvelle population aux nuisances sonores et aux

pollutions de l'air et de proposer en conséquence des mesures d'évitement et de réduction à ces expositions.

- Que le projet de révision du PLUi-HD s'inscrit dans la trajectoire permettant d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2030 sur le territoire de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie
- Que les mesures proposées permettent de limiter les impacts du projet de révision du PLUi-HD sur le paysage.

L'autorité environnementale recommande principalement de compléter :

- ✓ l'état des lieux des zones humides avérées ou potentielles par les données de l'inventaire des zones humides et des milieux prédisposés à la présence de zones humides disponibles sur le site de la Dreal Normandie, par l'identification de la présence ou de l'absence de zones humides sur les secteurs classés en zone à urbaniser dans le cadre du projet de révision selon la méthodologie prescrite par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié
- ✓ l'analyse des impacts du projet de révision du PLUi-HD et les mesures d'évitement et de réduction de ces impacts en considérant pleinement les zones humides potentielles.
- ✓ l'état initial de l'environnement par des données sur l'état qualitatif et l'état quantitatif des masses d'eau souterraines et superficielles à l'aplomb ou aux abords des sites concernés par le projet de révision du PLUi-HD,
- ✓ l'analyse des impacts paysagers, en particulier pour les sites qui pourront être urbanisés du fait du projet de révision du PLUi-HD, et de démontrer le caractère adéquat des mesures d'évitement et de réduction de ces impacts
- ✓ l'état initial des enjeux paysagers et de justifier, sur la base de cet état initial, les sites qui font l'objet d'une analyse des impacts du projet de révision du PLUi-HD sur les paysages.

Cet avis, soumis à l'examen au cas par cas à l'origine est devenu systématique compte tenu de l'évolution de la réglementation.

Dans la mesure de ses possibilités, EPN a répondu point par point aux recommandations et aux compléments demandés par l'Autorité environnementale.

Les réponses, faisant partie intégrante du dossier d'enquête publique ont permis une consultation objective de la part du public concerné.

3-2 - Le rapport de présentation : justifications du projet :

Objectifs de la révision :

Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'environnement et mesures associées prises pour éviter, réduire, ou compenser les effets négatifs.

Incidences potentielles et mesures sur la ressource en eau

Le passage de sites d'incidences notables agricoles ou naturels vers des zones urbaines ou à urbaniser peut limiter le rechargement des nappes d'eaux souterraines dans un contexte de

changement climatique et d'aggravation des tensions sur la ressource en eau. En effet, bien que certains sites soient artificialisés, ils ne sont pas pour autant systématiquement imperméabilisés. Des constructions nouvelles ou leur viabilisation peuvent venir diminuer la recharge des nappes. Le site Mesnil sur l'Estrée 2, classant en zone A une zone actuellement N et en Espace Boisé Classé, est concerné par un périmètre de protection de captage rapproché. Le projet d'activité d'exploitation agricole devra être conforme à la Déclaration d'Utilité Publique afin d'éviter tout risque de pollution de l'eau potable extraite du captage.

Le site MES2 est situé à proximité directe de l'Avre. S'agissant d'un classement en zone Agricole protégée, le projet de maraichage, en agriculture biologique, n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la qualité du cours d'eau.

Incidences potentielles et mesures sur les milieux naturels et la biodiversité

En ce qui concerne les mesures ERC, les incidences sur l'environnement du projet de révision allégée sont qualifiées de faible dans toutes les thématiques étudiées. Le projet, tel qu'il est présenté, n'a que peu d'impact sur l'environnement.

Incidences potentielles et mesures sur le patrimoine et cadre de vie

Incidences potentielles et mesures sur les risques naturels :

Aucune incidence potentielle négative n'est attendue sur l'exposition des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels.

L'incidence potentielle sur les biens et les personnes est plutôt faible.

Incidences potentielles et mesures sur les risques industriels, technologiques et la santé humaine

Aucune aggravation de l'exposition à ce risque n'est attendue.

Aucun site d'incidences notables n'est directement concerné par les ondes électromagnétiques. Les nuisances sonores causées par les infrastructures routières seront traitées par traitement acoustique à partir de techniques végétales (zones tampon paysagères, prolongation de merlons).

LES INDICATEURS DE SUIVI :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLUi-HD fera l'objet d'une analyse des résultats de son application. Lorsque le PLUi tient lieu de PLH, cette analyse est à effectuer tous les 6 ans (L.153-28 du code de l'urbanisme), à l'exception du volet habitat dont l'analyse est à effectuer tous les 3 ans (L.153-29 du code de l'urbanisme). Le PLUi tenant lieu de Plan de Déplacements Urbain (PDU) se soumet aux évaluations prévues par le code des transports (L.153.30 du code de l'urbanisme).

A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi-HD.

Dans cette perspective, le rapport de présentation (diagnostic et état initial de l'environnement) identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Les indicateurs de suivi doivent permettre de suivre les effets du PLUi-HD sur l'environnement sur la base des enjeux environnementaux prioritaires qui ont constitué la base de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement.

Une sélection des indicateurs les plus pertinents pour guider les observations futures à mener sur le territoire afin de pouvoir conclure, au fur et à mesure de la mise en œuvre du plan, sur l'absence d'effets négatifs ou dans le cas contraire, sur la nécessité de faire évoluer le projet pour chacune des grandes orientations du PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité.

Un observatoire sera monté avec la fixation de valeurs cibles.

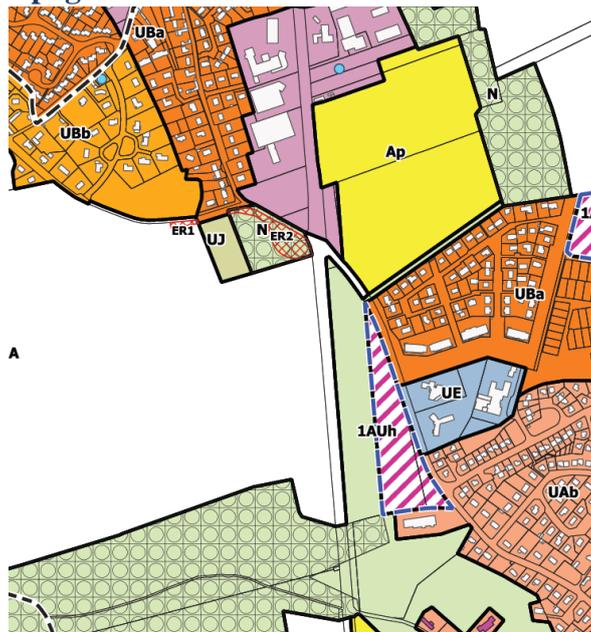
3-3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les orientations d'aménagement et de Programmation sont définies par les Articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créées par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces réglementaires, avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent avoir un lien de compatibilité. Il s'agit donc d'encadrer les projets tout en laissant une certaine souplesse aux acteurs.

Introduction : le projet inclus la modification de 3 OAP à savoir à Angerville la Campagne (rue de la ferme) , Aviron (Charmilles), Parville (la Porte Blanche) et de la création d'une OAP à Marcilly La Campagne (la Mare aux champs).

3.3.1 Angerville La Campagne – rue de la Ferme :



Cet espace est localisé à l'ouest du Bourg. D'environ 1,9 hectares, ce secteur a principalement pour vocation dans le cadre du PLU de favoriser la venue d'équipements et de commerces en cœur de bourg.

Objectifs :

Classé en zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (1AUh), le site est également identifié comme un secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Rue de la Ferme ») dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur de la CA Evreux Portes de Normandie. Les objectifs associés à ce secteur d'OAP sont de créer environ 20 logements, ainsi que des commerces et des équipements. Un schéma de principe indique l'emplacement d'une voirie de desserte du secteur.



Les modifications apportées à l'OAP par rapport au projet initial :

Les modifications apportées résultent de l'« Amendement Dupont » et de la définition des conditions d'un aménagement qualitatif de l'entrée de ville d'Angerville la Campagne.

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier (article L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme) concernant le site de la « rue de la Ferme » de la commune d'Angerville-la-Campagne, identifié comme un secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CA Evreux Portes de Normandie. D'une superficie totale de 4,5 hectares, le site de la rue de la Ferme constitue l'entrée Nord-Ouest du bourg d'Angerville-la-Campagne. Un retrait de 75 mètres s'applique en raison du classement de la RD6154, qui longe le site sur sa marge Ouest, en tant qu'axe de grande circulation.

Cette étude entend justifier la réduction du retrait par rapport à la RD6154, au regard des cinq critères établis par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Le retrait de 75 mètres défini par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme serait ainsi porté à 30 mètres pour les constructions à vocation d'équipements, de commerces et de services de proximité. Aucune construction à vocation d'habitat ne sera implantée sur la partie Nord de l'opération.

Commentaire de la commission : l'article L111-6 du C.U. : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article L111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Proposition de zonage :

Le zonage proposé est le même que le zonage adopté pour le reste de l'emprise foncière : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUh). Les zones 1AU sont constructibles sous conditions de réalisation d'équipements publics et de compatibilité avec les orientations définies dans les OAP.

Proposition d'aménagement de L'OAP du secteur « Rue de la Ferme » :

Les propositions pour la mise à jour des orientations du secteur d'OAP « Rue de la Ferme » du PLUi en vigueur sont les suivantes :

- **Sur le programme de construction :** *commerces, équipements et services de proximité ; objectif haut : 80 logements. Les constructions devront intégrer les normes en vigueur en matière d'isolation phonique ;*

- Sur l'implantation des constructions :

- Les commerces prendront place en front de rue,

- Les logements s'implanteront sur la partie Nord du site de projet de façon à limiter les nuisances sonores liées, d'une part à la circulation routière et d'autre part à l'utilisation nocturne de la salle des fêtes.

Aucune construction ne sera implantée dans une bande de 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée ;

- Sur la qualité environnementale :

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé dans la bande des 30 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la RD654. De même, un système de noues maillera le site du projet afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;

Sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :

- Sur l'accessibilité et la mobilité :

Une aire plus importante de stationnement sera réalisée au Sud du secteur de projet et sera mutualisée avec la Salle des Fêtes.

Une aire de covoiturage sera implantée au Nord du secteur de projet, à proximité du poste de relevage des eaux usées.

Des voiries d'accès au site seront créées.

La zone doit être accessible par les piétons. Des cheminements doux doivent ainsi être intégrés à l'opération.

3.3.2 Aviron – Secteur des Charmilles :

LOCALISATION / SITUATION

Le secteur des Charmilles Sud couvre 2,24 hectares, au sud du lotissement des Charmilles, il est un secteur insuffisamment équipé et destiné à une urbanisation future, à court ou à moyen terme. Dans ce secteur, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans son périmètre, en revanche, ces voies et réseaux sont inexistantes ou insuffisants dans son emprise, et ce secteur ne peut donc être classé dans une zone urbaine.

Les modifications apportées à l'OAP par rapport au projet initial :

La nécessité de créer un aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales (ER4) a réduit les possibilités de construction de la zone 1AU, c'est pourquoi une extension sur la zone agricole de 6757 m² permet de conserver les mêmes objectifs de production de logements fixés à une densité de 20 logements par hectare. Les principes d'aménagement et de programmation restent inchangés.

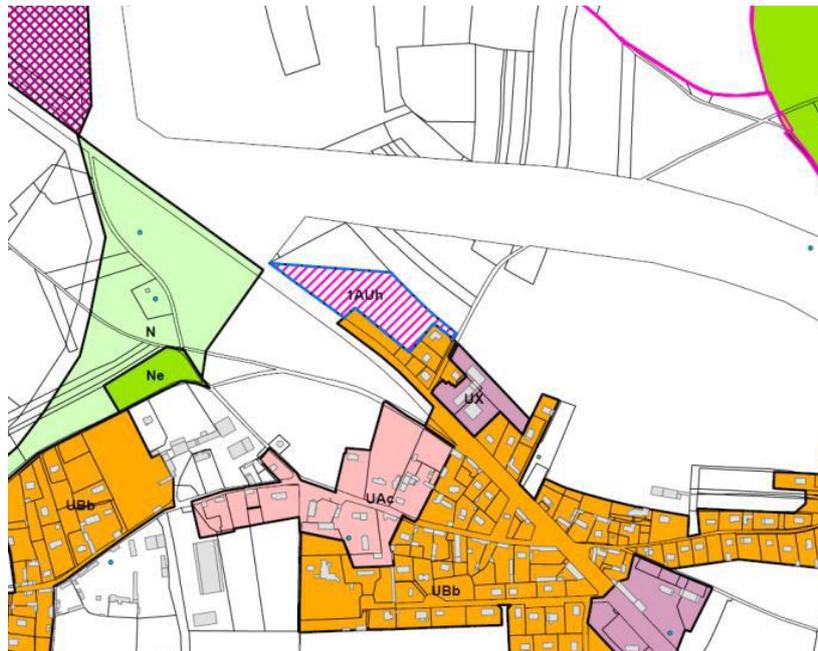




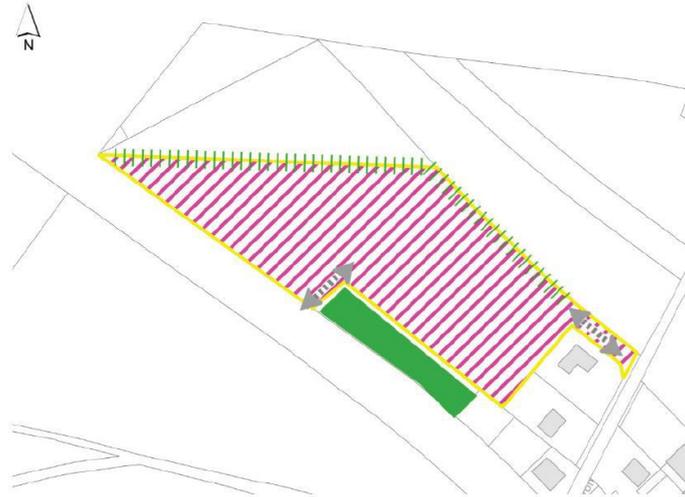
Objectif :

Une densité minimale de 20 logements par hectare

3.3.3 Parville – « La Porte Blanche » :



Classé en zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (1AUh), le site est également identifié comme un secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP « La Porte Blanche ») dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur de la CA Evreux Portes de Normandie. Les objectifs associés à ce secteur d'OAP sont de créer environ 28 logements voire 36 (densité de 20 logements à l'hectare), ainsi que des commerces et des équipements.



Les modifications apportées à l'OAP par rapport au projet initial :

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier (article L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme) concernant le site de la « Porte Blanche » de la commune de Parville, identifié comme un secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CA Evreux Portes de Normandie. D'une superficie totale de 1,37 hectares, le site est situé à l'entrée Nord-Ouest de Parville.

Cette étude entend justifier la réduction du retrait par rapport à la RD 613, au regard des cinq critères établis par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Le retrait de 100 mètres défini par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme serait ainsi porté à 30 mètres.

Proposition de zonage :

Le zonage proposé est le même que le zonage adopté pour le reste de l'emprise foncière : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUh). Les zones 1AU sont constructibles sous conditions de réalisation d'équipements publics et de respect des prescriptions définies dans les OAP.

Proposition d'évolution de L'OAP du secteur « Porte Blanche » :

Les propositions pour la mise à jour des orientations du secteur d'OAP « Porte Blanche » du PLUi en vigueur sont les suivantes :

- *Superficie : 1,37 ha à l'origine, une extension sur la zone agricole de 4600 m² est prévue pour un aménagement hydraulique destiné à gérer les eaux pluviales, ce qui porte sa superficie totale*

à 1,83 ha. Cette extension est rendue possible suite aux prescriptions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme qui permet de déroger au retrait de 100 m par rapport à l'axe de la RN 1013. L'objectif de production de logements est fixé à une densité de 20 logements par hectare.

- Sur le programme de construction :

Les constructions devront intégrer les normes en vigueur en matière d'isolation phonique ;

- Sur l'implantation des constructions :

Les constructions à vocation d'habitation s'implanteront prioritairement le long de la rue de la Porte Blanche dans la zone, au contact des constructions existantes, la moins exposée aux nuisances sonores liées au trafic routier de la RN13 ;

- Sur la qualité environnementale :

Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales, privilégier l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;

Privilégier une gestion à l'air libre et paysagère des eaux pluviales via un système de noues et de fossés ;

Le principe d'assainissement des eaux usées n'est pas encore défini, assainissement collectif avec traitement des eaux usées par : a STEP de Gravigny ou microstations d'épuration ?

- Sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :

- *Les nouvelles constructions implantées au contact des constructions existantes devront présenter des hauteurs cohérentes avec les constructions voisines. Des hauteurs plus importantes pourront être prévues pour les constructions ne supportant aucune mitoyenneté ;*

- *La zone triangulaire au Nord du site, la plus exposée aux nuisances sonores liées à la RN13, sera prioritairement utilisée pour les aménagements hydrauliques et des aménagements paysagers d'isolation phonique et visuelle.*

- *La terre excavée pourra être utilisée pour le prolongement du merlon d'isolation phonique et visuelle jusqu'à la limite du verger mitoyen du site d'étude ;*

3.3.4 Marcilly La Campagne :

Localisation / situation

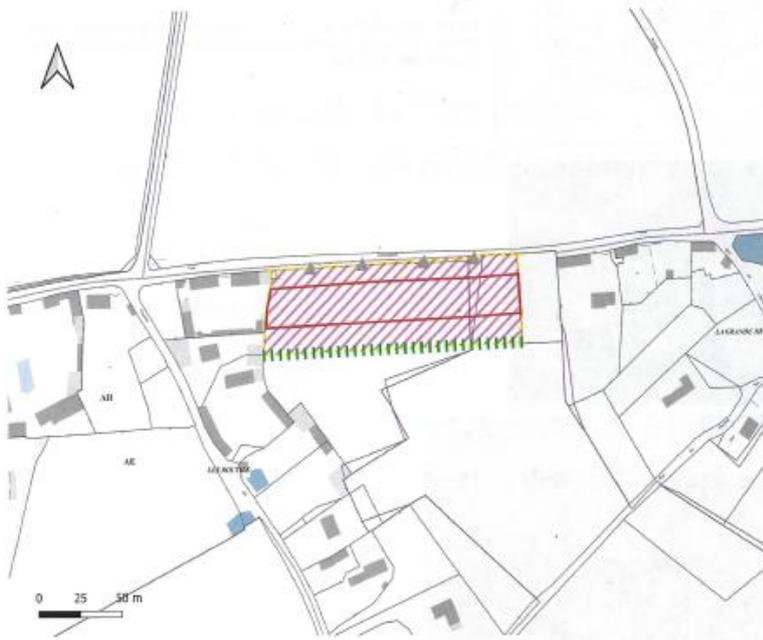
Marcilly la Campagne est une commune du sud-ouest de l'agglomération desservie par la RN 154.

La commune a un fonctionnement 'bicéphale' avec un centre-bourg à l'Est et un tissu pavillonnaire dans son hameau à l'Ouest de la RN 154 dans la continuité de la commune de Moisville.

Le projet se situe dans un hameau à l'Est de la commune. D'une surface de 7000 m², le secteur de projet constituera un lien entre les deux espaces bâtis du hameau, les Routils et la grande Huppe.



Sur ce schéma de principe, l'objectif est la réalisation de 7 logements



La destination générale et la programmation :

- Le secteur sera à vocation d'habitat
- L'opération devra s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant environnant en encourageant une certaine mixité au niveau des formes.
- L'opération devra s'inscrire dans une densité de 10 logements par hectare.

La qualité architecturale, urbaine et paysagère :

- Une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions.
- Une orientation nord/sud des logements sera privilégiée.

Révision allégée du PLUIHD EPN

- L'implantation des constructions devra se faire à 10 mètres minimum de la voirie et de l'espace agricole.
- Un aménagement paysager qualificatif et diversifié.

Accessibilité et mobilité :

Le site sera accessible depuis la rue de la Mare aux Champs. Des accès mutualisés par groupement de deux maisons minimum devront être prévus.

La qualité environnementale :

- Privilégier les énergies renouvelables
- Prévoir la rétention des eaux pluviales à la parcelle,
- l'assainissement sera de type individuel.

L'OAP est toutefois éloignée d'un kilomètre du centre bourg et de l'école primaire et a fait l'objet d'un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture.

3-4 - Avis des personnes publiques associées :

Personnes publiques associées contactées n'ayant pas rendu d'avis mais toutefois considérés comme favorables au projet :

- Le Syndicat intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE27),
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Eure,
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) Portes de Normandie,
- Le Conseil d'Architecture et d'Environnement de l'Eure (CAUE 27),
- La Région Normandie,
- Le Syndicat Mixte du SCOT Evreux Portes de Normandie-Communauté du Pays de Conches (EPN-CCPC),
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Eure.

Examen conjoint des PPA :

Le projet de révision allégée a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 9 février 2023.

Les mairies concernées par le projet étaient représentées ; pour les services de l'Etat participaient :

- La DDTM de l'Eure,
- La Base aérienne 105,
- Le Conseil d'Architecture et d'Environnement de l'Eure (CAUE 27),

- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de L'Eure des Bâtiments de France (UDAP de l'Eure),
- La Chambre d'Agriculture.

Bien qu'ayant participé à la réunion de concertation, des avis particuliers ont été formulés :

Avis du Ministère des Armées :

Cet avis a été communiqué le 25 janvier 2023 (avant la réunion du 9 février 2023), Il est notifié que les modifications souhaitées au zonage du Vieil Evreux et des parcelles « Desombre » ne sont pas effectives, de même que celles de certains articles du règlement demandées par l'Etat-Major de Zone de Défense (EMZD).

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

Avis favorable sur la création et la modification de Secteurs de taille et de capacités d'accueil Limitées (STECAL) proposées dans le projet de révision, ainsi que sur la modification règlementaire concernant les STECAL Na.

Avis du Conseil Départemental de l'Eure :

Le Conseil Départemental fait un rappel sur les règles définies sur les accès des voiries existantes, puis souligne que sur la commune d'Angerville la Campagne :

- ✓ un projet de giratoire et de réaménagement de la voirie d'entrée est en étude,
- ✓ vis-à-vis de l'OAP, dans le prolongement du giratoire de la rue du Moulin à vent pour l'accès sud au site, un accès au site depuis la RD 6154 pourra éventuellement être envisagé au Sud-Ouest du site si un aménagement permettant de maintenir l'isolation phonique et visuelle du secteur pour le préserver des nuisances est réalisé.

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

Un avis favorable ou défavorable n'est pas formulé, des observations sont faites vis-à-vis du plan de zonage, voire même des propositions dans certains cas.

Pour ce qui est relatif et en rapport avec les monuments historiques, le point important concerne Sacquenville : l'Eglise, protégée au titre des monuments historiques, a été historiquement construite à l'écart du centre Bourg ; cette disposition doit être pérennisée. La parcelle (emprise ER14) doit être conservée en Ap (agricole protégé).

Concernant l'OAP de Marcilly La Campagne, l'urbanisation de ce secteur n'apparaît pas judicieuse au regard des parcelles disponibles en centre -Bourg.

Avis de la chambre d'Agriculture de l'Eure :

Avis favorable au projet au projet de révision allégée du PLUi-HD sous réserve de la prise en compte des remarques relatives aux OAP et au zonage permettant ainsi de limiter les impacts sur les espaces et les activités agricoles.

Parmi les remarques formulées, la chambre d'agriculture a formulé son opposition aux deux modifications suivantes :

- Champigny la Futelaye sur l'extension de la zone Uh à vocation d'habitat au motif que le terrain visé se situe à moins de 50 mètres des installations agricoles, et qu'il s'agit d'une extension d'un hameau avec un habitat dispersé. L'activité équestre a été supprimée, cette réserve n'est donc plus d'actualité.
- Marcilly La Campagne sur l'extension de la zone Uh qui a pour objectif de relier les Routils et la Grande Huppe au motif que cette modification est fortement dommageable pour l'agriculture. Ce projet est contraire aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, et ce d'autant que la densité prévue est faible (10 logements à l'hectare).

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie :

Cet avis est résumé dans le cadre de l'évaluation environnementale.

4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

4-1 – Observations orales recueillies au cours des permanences :

Elles sont au nombre de 2 et portent uniquement sur des demandes d'information

4-2– Bilan numérique des observations du public :

Bilan par commune :

Commune	Nombre d'observations					
	Sur registre	orales	Par courrier	Registre numérique	Par courriel	Total
-ACON				1		1
ANGERVILLE LA CAMPAGNE	2					
ARNIERES SUR ITON	1					1
AVIRON	2					2
BONCOURT						
BOIS LE ROI				1		1
CAUGE -				1		1
CHAMPIGNY LA FUTELAYE	1					1
CHAVIGNY BAILLEUL	1			1		2
CIERREY						
COUDRES -	1					1
COURDEMANCHE	2					2
CROTH						

- DARDEZ						
- DROISY						
EPIEDS						
EVREUX			2	2		4
FRESNEY	1			1		2
FONTAINE SOUS JOUY				1	1	2
GARENNES SUR EURE	1			1		2
GRAVIGNY						
GUICHAINVILLE						
ILLIERS L'EVEQUE	1					1
JOUY SUR EURE	1					1
L'HABIT -						
LA BARONNIE	3					3
LA CHAPELLE DU BOIS DES FAULX						
LA COUTURE BOUSSEY	2					2
LE BOULAY MORIN	2					2
LE MESNIL FUGUET	1 (2 doublons)			2		3
LE PLESSIS GROHAN				1		1
LE VAL DAVID	1					1
LES VENTES						
MARCILLY LA CAMPAGNE	8		1	4 dont 2 doublons	1	13
MARCILLY SUR EURE						
MESNIL SUR L'ESTREE						
MISEREY						
MOUETTES	1		4	1	1	7
MOUSSEAUX NEUVILLE	2					2
MUZY	4			1DOUBLON	1DOUBLON	4
NORMANVILLE				3 dont 1 doublon	1 DOUBLON	1
PARVILLE						
SACQUENVILLE						
SAINT ANDRE DE L'EURE	2					2
SAINT GERMAIN DE FRESNEY						
SAINT LAURENT DES BOIS	1			1		2
SAINT SEBASTIEN DE MORSENT	1					1

SASSEY/ HUEST				2 dont 1 doublon		1
SEREZ				2 dont 1 doublon		1
TOTAL	40		7	20	3	70

Analyse thématique des observations et avis de la commission d'enquête :

La grande majorité des requêtes concernent des changements de zonage de la zone A ou N en zone urbanisable, quelques-unes concernent des changements de destination pour construction de piscines et garages notamment. Enfin plusieurs d'entre-elles sont extérieures au périmètre de la révision allégée, elles sont mentionnées en tant que telles et ont été prises en compte par la commission. En revanche, celles qui nécessitent une modification de l'évaluation environnementale n'ont pu être étudiées par EPN au titre de la présente révision, elles le seront ultérieurement lors d'une prochaine modification ou révision.

Afin de faciliter la lecture du présent rapport par le maître d'ouvrage, nous avons classé celles-ci par commune.

Les abréviations suivantes désignent le mode de dépôt des observations :

- Registre papier : RP
- Lettre papier : L
- Registre numérique: RN
- Courriel : CE
- Avis de la communauté d'agglomération d'Evreux Portes de Normandie: Avis EPN
- Avis de la Commission d'enquête : Avis C.E.
- Les pièces jointes aux requêtes des habitants ne figurent pas dans le présent rapport, elles sont intégrées dans le procès-verbal de synthèse
- Les communes concernées figurent par ordre alphabétique :

Bilan par commune :

N°	commune	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
1	ACON	RN12	CE	FRANCHET Sébastien	14bis rue du pressoir 27570 ACON	776
<p>Demande en zone UH de la parcelle 776 située au 38 rue du Vieux Puits, Hameau des Brûlés sur la Commune d'Acon. Cette parcelle n'est plus exploitée en terrain agricole depuis plus de 15 ans, elle est enclavée dans une zone d'habitation. sur la dite parcelle un permis de construire a été accordé en Juillet 2021 pour la construction d'un bâtiment non agricole (un dépôt de stockage pour une entreprise du BTP) Nous sommes également propriétaires des parcelles n° 773, 774 et 612 qui sont communicantes avec la parcelle n°776</p> <p>Commentaire de la Commission d'enquête :</p>						

	<p><i>Cette parcelle de 1394 m² est située à la fin de la zone urbanisée du hameau des Brûlés. Elle est actuellement classée en zone A.</i></p> <p><i>Le terrain concerné par l'observation constitue une extension de l'enveloppe bâtie du hameau structuré des Brûlés et n'a pas été retenue comme zone urbaine ou d'ouverture à l'urbanisation dans le PLUIHD, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i></p>
	<p>Avis EPN : Avis défavorable Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine vers les zones agricoles, d'autant plus dans les secteurs de hameau. Les contraintes de construction à proximité de la zone agricole (10m), réduisent fortement les possibilités sur cette parcelle.</p>
	<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maître d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme.</i></p>

2	ANGERVILLE LA CAMPAGNE	4	RP	Mr et Mme Jean-Claude LHERMEROULT	28 rue de la Forêt 27930 Angerville la Campagne	Non renseignée
Ont pris connaissance du dossier et ont obtenu des informations complètes sur le dossier et les plans en réponse à leur demande.						
Avis EPN : pas de suite à donner						
Avis C.E. : simple demande d'information						

3	ANGERVILLE LA CAMPAGNE	49	RP	Gérard Mélian 1 ^{er} adjoint	Non renseignée	Non renseignée
<p>J'annexe à ce registre le courrier de la Mairie d'Angerville précisant les observations formulées par le bureau municipal notamment sur la densité de logements. Angerville le 9 mai 2023</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div data-bbox="365 528 533 725" style="text-align: center;">  <p>Commune d'ANGERVILLE la Campagne</p> </div> <div data-bbox="732 524 1256 642" style="text-align: center;"> <p>MAIRIE D'ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE Rue de la Ferme 27930 ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE Tel. : 02 32 28 21 74 Fax. : 02 32 23 28 99 e-mail : angerville27mairie@wanadoo.fr</p> </div> <div data-bbox="938 689 1367 712" style="text-align: right;"> <p>ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE, le 9 mai 2023</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Monsieur le Président de la commission d'enquête Hôtel d'agglomération – Service Planification Enquête publique / révision allégée n°1 PLUi-HD 9 rue Voltaire CS 40423 27 004 EVREUX</p> </div> <p style="margin-top: 20px;"><u>Objet</u> : Enquête publique du projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Evreux Portes de Normandie</p> <p>Monsieur le Président de la commission d'enquête,</p> <p>A la suite de la consultation de l'enquête publique du projet de révision allégée du P.L.U.i- HD d'Evreux Portes de Normandie, je souhaite vous faire part des observations de la mairie d'Angerville la Campagne concernant les modifications apportées à l'OAP de la zone 1 AUh de notre commune.</p> <p>Dans le document n° 3 Orientations d'aménagement et de programmation, l'OAP initiale portait sur une surface urbanisable estimée à 1,9 ha, il était prévu environ 20 logements et la création de commerces et /ou équipements.</p> <p>En réduisant de 75 m à 30 m la zone non constructible longeant la RD 6154 la surface urbanisable passe d'environ 1,9 ha à 3,5 ha sachant que la partie nord étroite sera légèrement réduite par l'aménagement du carrefour de la rue de la Ferme avec la RD 6154 et par la présence du poste de relevage des eaux usées. L'objectif indiqué en page 6 du document de 60 à 80 logements semble donc surestimé d'autant plus que le principe d'aménagement prescrit de ne pas implanter de constructions à vocation d'habitat dans la partie nord de la zone. Dans notre commune l'objectif fixé par le PLUi est de 20 logements /ha et donc avec la mixité attendue dans cette zone, le potentiel de logements sera plutôt compris entre 30 et 40 logements, le reste étant dédié aux services, commerces et équipements.</p> <p>Le paragraphe sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère préconise d'implanter les commerces en front de rue du centre au sud du site du projet. Les logements sont proposés en front de rue sur la partie nord en retrait d'une voie de desserte interne, ces propositions appellent plusieurs remarques de la part de la municipalité, une récente étude acoustique réalisée dans le cadre du projet de réhabilitation de la salle des fêtes et des associations montre qu'il n'est pas souhaitable d'implanter les logements dans la partie sud à proximité de la salle des fêtes, de même il semble préférable que les services et commerces puissent également être implantés dans la moitié sud-ouest de la zone afin de contribuer à l'affaiblissement des nuisances sonores de la RD 6154 et de privilégier l'implantation de logements le long de la rue de la ferme moins exposée à ces nuisances. Ces logements pourraient être desservis par une voie interne à la zone.</p>						

Dans l'étude d'entrée de ville réalisée par ALTEREO il est fait état en page 5 d'une zone d'une superficie de 4,4 ha, cette surface intègre la bande longeant la RD 6154 le long du parc de la salle des fêtes et si l'on considère que la bande de 30 m depuis l'axe de la RD n'est pas constructible, la surface restante est plus proche de 3,5 ha. L'objectif de 80 logements n'est donc pas atteignable compte tenu des prescriptions en matière de mixité et des hauteurs devant s'harmoniser avec le bâti existant.

Alors que l'OAP préconise d'implanter les logements en front de rue sur la partie Nord du site, l'étude d'ALTEREO préconise en page 39/41 de les implanter en front de rue en partie sud du projet afin de les préserver des nuisances sonores de la RD 6154. Nous partageons cette analyse d'ALTEREO sans toutefois se rapprocher de la salle des fêtes également génératrice de nuisances sonores.

En conclusion nous souhaitons insister sur les réelles capacités d'accueil de cette zone, dans l'OAP initiale le nombre de logements prévu était de 20, la réduction de 75 m à 30 m de la zone non constructible le long de la RD 6154 ne permet pas de porter ce nombre à 60 ou 80 logements compte tenu des surfaces disponibles et de la mixité attendue mais plutôt de 30 à 40 logements.

Il nous semble également souhaitable de dédier à l'habitat les zones les moins exposées aux nuisances sonores provenant de la RD 6154 et des activités nocturnes des salles des fêtes et des associations au sud et d'implanter dans ces zones les services, commerces et équipements.

Dans ce contexte, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération nos propositions ci-dessus.

Veuillez agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le bureau municipal,

L'adjoint au maire,

Gérard MELIANT

Courrier annexé au registre d'enquête publique

	<p>Commentaire de la commission d'enquête : <i>La lettre du Maire d' Angerville porte principalement sur le nombre de logements qui, compte tenu de l'extension de la Zone 1AUh , passe de 1,9 ha à 4,5ha en raison de l'application de la dérogation prévue par l'article L 111-6 du C.U. Le recul des constructions par rapport au retrait de l'axe de la RD 6154 est ramené de 75 m à 30 m. Le nombre de logements, initialement de 20 passe à 60 voir 80, la municipalité souhaite le limiter à 40. Le second point évoqué dans cette lettre concerne l'emplacement des constructions dédiées à l'habitat que la municipalité souhaite le plus éloigné possible de la RD 6154 et de la salle des fêtes en raison des nuisances sonores.</i></p> <p><i>Dans le cadre des réunions préparatoires, la commission s'est rendue à Angerville la Campagne pour étudier, avec le Maire et son 1^{er} adjoint cette OAP. Le compte-rendu de cette visite terrain figure page 4 du présent procès-verbal. Au vu de l'observation terrain, de l'entretien avec le Maire et son adjoint, de l'étude d'entrée de ville ALTEREO, les préoccupations de la municipalité en matière de densité de logements semblent justifiées. Afin de dédier à l'habitat les zones les moins exposées aux nuisances sonores provoquées par le trafic routier de la RD 6154 et de la salle des fêtes en période nocturne, il serait souhaitable d'implanter l'habitat en partie Nord du projet en préservant un espace suffisant entre les habitations et la dite salle.</i></p>
	<p>Avis EPN : Défavorable Les objectifs de production de logement imposent le respect d'une densité dans les OAP en compatibilité avec le SCOT. De plus, la surface de la zone constructible a été augmentée. La densité prévue sera maintenue mais reste un objectif à atteindre</p>
	<p>Avis C.E. : <i>En effet, la surface de cette OAP passe de 1,9 ha à 4,5 ha suite à la dérogation prévue par l'article L 111-6 du C.U. La densité de 20 logements à l'hectare est donc cohérente avec les objectifs du SCOT auquel le PLUIHD se doit d'être compatible. Toutefois, la correspondance du Maire d'Angerville n'a pas fait l'objet d'une délibération de son conseil municipal.</i></p>

N° 4	ARNIERES SUR ITON : - -	31	RP	Mr et Mme LEBOULANGER	5, rue de la Grosse Aulne 27180 – ARNIERES sur ITON	parcelle ZC 00317,
<p>Nous sommes propriétaires de l'exploitation agricole d'élevage (chevaux et ânes) située sur la parcelle ZC 00317, zonée en N.</p> <p>Nous souhaitons un classement en A afin de pouvoir construire un abri agricole en bois pour y stocker le fourrage des équidés.</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Nous avons rencontré ces personnes lors de la permanence du 4 mai 2023 à Saint-Sébastien de Morsent. Elles sont déclarées en tant qu'exploitants agricoles. Un zonage en Na ne permet que la construction d'un abri de 20 m², c'est la raison pour laquelle elles demandent un classement en zone agricole.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. Cette parcelle se trouve dans un périmètre rapproché de captage. Les nouvelles constructions sont déconseillées.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La parcelle en question se trouve effectivement dans le périmètre rapproché. L'arrêté préfectoral DTARS-SE/27-11 précise en son article 3 rubrique 17 : Règlementé : seul le pacage extensif est autorisé dans la limite de 1,4 UGB/ha, les abreuvoirs, abris ou dépôts de nourriture sont interdits dans un rayon de 400m autour du captage. La commission considère donc que cette requête est à réétudier en fonction de la distance à laquelle est implanté ce stockage de foin par rapport au périmètre immédiat du captage en question.</i></p>						

N° 5	AVIRON	19	RP	Monsieur PRUVOST Michel et Madame PRUVOST Françoise	Non renseignée	parcelle ZE 59 lieu-dit « le bout du bois »
<p>agissant pour les consorts PRUVOST (Madame Catherine HOREAU, Monsieur Pascal PRUVOST) propriétaires en indivision.</p> <p>Ce terrain de 1 ha 40a appartient au consort PRUVOST, était classé jusqu'en 2019 en zone constructible, mais en 2019, lors de la révision du PLU, la Mairie d'AVIRON l'a déclassé en zone Agricole (nous n'avons pas été informés de ce déclassé). Le consort PRUVOST ne comprend pas cette décision, car le terrain se situe en plein centre du village et de nombreuses maisons ont été construites autour. Nous demandons donc son retour en zone constructible.</p> <p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>Cette parcelle est entourée de 2 zones construites en plein centre du village et dispose d'accès sur la voie publique, son classement en A est justifié par sa superficie importante, afin d'éviter la consommation excessive de terres agricoles et naturelles. C'est toutefois une dent creuse à l'intérieur de la zone urbanisée. D'autre part, la municipalité envisage d'acquérir une bande de 4 m de large pour une circulation douce. Les documents relatifs à cette acquisition figurent en pièce jointe. Les consorts PRUVOST nous ont déclaré ne pas donner suite compte tenu du prix proposé. Négociation en cours avec la municipalité.</i></p>						
<p>Avis EPN : défavorable Le classement en zone agricole se justifie par la volonté de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles. Le classement en zone constructible, d'une partie de cette parcelle, pourra être étudié dans le cadre d'une révision générale du document, en fonction du bilan du PLUi et des besoins de la commune.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maître d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, des espaces agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme. Cette requête pourra en effet être réétudiée dans le cadre d'une révision générale du PLUIHD compte-tenu de son emplacement en fonction des besoins de la commune.</i></p>						
6	AVIRON	20	RP	Madame GARNIER Mireille	1, chemin des saules 27930 - AVIRON	Parcelle AB 99
<p>Je suis propriétaire de la parcelle AB 99 qui fait l'objet d'une modification dans le cadre de la révision allégée : Insertion d'une zone Nh au sein d'un espace boisé classé pour une superficie de 800 m². Cette superficie est insuffisante, la maison a été agrandie et un garage d'une superficie de 67 m² ont été construits depuis 1978.</p> <p>Le jardin autour de la maison représente une surface de 1ha 35 a 90 ca (13590 m²), je demande que toute cette superficie soit classée en zone Nh.</p> <p>Ma propriété représente une superficie de 7ha environ classée en espace boisé classé.</p> <p>La Mairie me demande d'élaguer les arbres en bordure de la voie communale N° 1 (vallée soulier) ce qui représente un certain coût.</p> <p>Afin de financer ces travaux, je souhaiterais abattre certains arbres qui arrivent à maturité, ce qui m'a été interdit par EPN (les arbres empêchent une bonne visibilité, notamment dans les virages).</p>						

<p>Commentaire de la commission : <i>Le garage n'est pas visible sur GEOPORTAIL, couvert par le feuillage des arbres, un agrandissement de la zone Nh, incluant le garage pourrait être envisagé. Bien que la dernière demande de cette personne n'entre pas dans le cadre de la présente enquête, l'abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable à la mairie (art R423-2 du C.U.) sauf dans le cas où il y a un danger pour la sécurité où l'autorisation préalable n'est pas obligatoire.</i></p>
<p>Avis EPN : favorable La zone Nh sera agrandie pour permettre un éventuel agrandissement ou des annexes, toutefois elle ne le sera pas à hauteur des 1,3ha. La protection de la zone naturelle et des espaces boisés reste un objectif important du PLUi, le classement.</p>
<p>Avis C.E. : <i>La commission rejoint le maître d'ouvrage dans son avis, une partie de la superficie de 1,3 ha demandée en Nh incluant les annexes et une partie du jardin pourrait être accordée. Le 2^{ème} objet de cette observation, bien que la commission y ait apporté un commentaire, n'entre pas dans le cadre de cette enquête.</i></p>

7	BOIS LE ROI CHAMPIGNY FUTELAYE	LA	24	RN	Monsieur Van Der Heyden Serge	Non renseignée	C 37/41Bois le Roi C40 Champigny
<p>Contribution : Pour la commune de BOIS LE ROI les évolutions préconisées sont les suivantes</p> <p>Proposition : Classement en zone A des parcelles C37 / 41, les activités sur ces parcelles nécessitent ce classement (élevage de chevaux). La superficie de zone naturelle transformée en agricole est de 6050m2.</p> <p>Observation :Pas d'observation sur ce changement de zonage</p> <p>Question : les constructions utilisées pour l'élevage de chevaux sont-elles à 50 mètres des terrains du voisinage. Rappel des observations du commissaires enquêteur (révision n°1) : « Un classement en zone agricole permettrait de faire ce type de construction à condition de respecter des distances minimum avec voisinage (50 m minimum).Pour le moment ce terrain ne peut être construit comme souhaité par la requérante ». Que prévoyait le permis de construire ? <input type="checkbox"/> Proposition : La parcelle c40 a été classée en zone UAc, elle correspond au jardin de l'habitation située sur la parcelle C39. La superficie de zone N supprimée est de 837m2</p> <p>Observation : Pas d'observation sur ce changement de zonage. Il a été précisé que cette parcelle correspondait au jardin de l'habitation donnant sur la rue. Il n'est pas prévu de nouvelles constructions mais plutôt d'éventuelles annexes.</p> <p>Question : pour la commune de Champigny la Futelaye la Chambre d'agriculture émet l'avis suivant « il est prévu une extension de la zone Uh à vocation d'habitat. Cette extension se situe à proximité immédiate d'une activité équestre. Le terrain visé se situe en effet à moins de 50 mètres des installations agricoles. ». Ne doit-on pas tenir compte de ce type d'observation pour la parcelle c40 même s'il n'est pas prévu, à cette date, de nouvelles constructions ?</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Concernant la parcelle C 40 à Champigny la Futelaye, la zone UAc est-elle à 50m de l'élevage de chevaux.</i></p>							
<p>Avis EPN : Le permis de construire ne concerne pas le PLU</p>							

	Les règles d'implantation vis-à-vis des activités agricoles, sont prévues dans le code rural (Article L111-3). Concernant les potentielles constructions sur la parcelle C40, la question se posera si un permis de construire est déposé, en lien avec la chambre d'agriculture. La chambre d'agriculture a précisé qu'il n'y avait plus d'activité concernant cet élevage à Champigny la Futelaye.
	Avis C.E. : <i>Pas de commentaire particulier. Toutefois, l'activité équestre n'existe plus.</i>

8	CAUGE	13	RN	Monsieur Jean Marie Maillard Maire de Caugé	Non renseignée	AB 39 AB 40
<p>MODIFICATION ZONAGE</p> <p>1) Lors du passage du PLU de Caugé en PLUIHD d'Evreux Portes de Normandie, nous avons constaté des erreurs matérielles lors de la récupération des données. Ces dernières n'ont pas été prises en compte par le service d'EPN qui nous a proposé de les soumettre à l'enquête publique.</p> <p>Il s'agit de parcelles qui étaient en zone N espace boisé classé auparavant, aujourd'hui en zone A, et que nous demandons à réintégrer dans ce classement N EBC.</p> <p>(voir plans et courrier joint).</p> <p>2) Nous avons aussi demandé à ce que les parcelles AB 39 et AB 40 partiellement en zone UBb et en zone A voient leurs limites de zonage alignées sur les parcelles voisines pour la cohérence du secteur. En effet le fonds des parcelles fait un empiètement sur la zone A qui ne paraît pas judicieux. Il est préférable d'avoir un alignement des limites de ces zones à cet endroit. (voir courrier, plans et photos joints)</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Correction d'erreurs non prises en compte dans les modifications précédentes et modification du découpage pour les parcelles AB 39 et AB 40. Il s'agirait de réduire la surface UBb au profit de la zone A. Toutefois ces fonds de parcelles ne peuvent être considérées en tant que SAU. Un classement en Nh ou Nj serait plus approprié.</i></p>						
Avis EPN : favorable La zone UBb sera réduite sur les parcelles AB39 et 40, les fonds de parcelles seront classés en agricole, dans la procédure de modification 3. Les parcelles, classées par erreur en zone A, seront classées en N+EBC dans le cadre de cette procédure						
Avis C.E. : <i>Requête satisfaite dans le cadre d'une future modification du PLUIHD.</i>						

9	CHAMPIGNY LA FUTELAYE	3	RP	Monsieur et Madame LEFORT,	8, route des Moulinards – La Futelaye – 27220 – CHAMPIGNY la FUTELAYE	parcelles section A n° 317,318,320, 321 ; section ZA n° 61 et 62,
<p>Propriétaires des parcelles section A n° 317,318,320, 321 ; section ZA n° 61 et 62, le tout pour 4792 m². Je demande qu'elles puissent devenir constructibles à fin familiale, ces parcelles étant dans la continuité du bourg coincées entre une route et un bois, réseau eau potable et électricité à proximité.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>En ce qui concerne les parcelles 317,318,320 et 321, 61 et 62, elles sont situées en zone A et en fin de zone UH. C'est un herbage. Les hameaux n'ont pas vocation à se développer afin de limiter l'extension sur les terres agricoles et naturelles. Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).</i></p>						
<p>Avis EPN : défavorable. Ces parcelles sont en extension de la zone constructible, de plus dans un hameau qui n'a pas vocation à s'étendre. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine vers les zones agricoles</p>						
<p>Avis C.E. : : <i>La réponse du Maître d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, des espaces agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme.</i></p>						

10	CHAVIGNY BAILLEUL	38	RP	Madame MURET née MALASSIS Jeanine	3, rue de Saint-Luc 27220 – PREY :	AB 69 et AB 70
<p>La commune de Chavigny Bailleul n'est pas incluse dans le périmètre de la révision allégée. Je suis propriétaire sur la commune de Chavigny Bailleul des parcelles AB 69 et AB 70 pour une superficie de 92 ares.</p> <p>Ces deux parcelles sont une dent creuse dans le centre du village de Chavigny, l'eau et l'électricité passent de chaque côté des parcelles.</p> <p>Elles ne sont plus cultivables, vu les constructions qui se trouvent autour, les engins agricoles et les traitements ne sont plus adaptés pour ces deux parcelles.</p> <p>C'est pourquoi j'aimerais qu'elles soient constructibles qui est d'ailleurs aussi le souhait de la commune de Chavigny Bailleul.</p> <p>Société : Aux Cotonnades de Mathilde, ancienne usine Carré-Royal</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Cette requête est appuyée par le Maire qui souhaite qu'elle aboutisse dans le cadre du développement de la commune proche de la RN 154 et donc attractive.</i></p>						
<p>Avis EPN : défavorable La commune de Chavigny Bailleul ne fait pas partie de la révision allégée et n'est pas intégrée à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure, il ne sera pas possible d'analyser l'impact de la réduction de la zone agricole. Ce changement de zonage sera étudié dans le cadre de la révision générale du document.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission prend acte de cette réponse, le projet de révision allégée a été arrêté en conseil communautaire, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale transmise pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie. Ne peuvent être prise en compte que les propositions comprises dans le périmètre de la révision allégée tel que soumis à enquête publique.</i></p>						

11	CHAVIGNY BAILLEUL	10	CE	Gérard ASMONTI	Maire de CHAVIGNY BAILLEUL	AB 69 et AB 70
<p>Bonjour,</p> <p>Nous souhaitons réviser les parcelles AB 69 et AB 70 qui sont en zone N et les passer U. Ces deux parcelles font partie de dents creuses de notre commune que nous souhaitons passées en zone constructible. Les propriétaires feront le nécessaire pour la vente de ses terrains (zone défense incendie moins de 200 m).</p> <p>Nous comptons sur votre compréhension pour transformer cette demande.</p> <p>Dans l'attente de votre réponse,</p> <p>Cordialement</p>						
<p>Avis EPN : voir observation précédente</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Identique à l'observation précédente, ce sont les mêmes parcelles</i></p>						

12	COUDRES	6	RP	Mr Grégory MAUCOLIN et Mme Alexandra GALLO	25bis et 27 rue des Forges 27229 Coudres	parcelles AD 7/8/9/11/13
<p>demandent un zonage en UBb des parcelles AD 7/8/9/11/13 à Coudres. Voir dossier plan de zonage page 24.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Demande prise en compte par EPN dans le cadre de la révision allégée. On note que sur la parcelle 0007 un bâti existe déjà. Lors des demandes de permis de construire des annexes, La création d'une zone tampon en bordure de l'extension de la zone UBb par l'implantation d'un linéaire de haie en bordure de la zone A pourrait être demandée.</i></p>						
<p>Avis EPN : Cette modification de zonage est déjà prévue dans le dossier de révision allégée</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite dans le cadre de la révision allégée.</i></p>						

13	COURDEMANCHE	7	RP	Mr Jean Pierre LEGUILLER et Mme Elodie LEGUILLER-(fille)	7rue des écoles 27320 Courdemanche	Parcelle 152 hameau de Beaupuits Parcelles AN 202/134/135/203/146 en partie
<p>font 2 demandes de changement de zonage de A à U :</p> <p>Parcelle 152 hameau de Beaupuits à Courdemanche , coordonnées GPS 48°48'23"N1°17'01"E Parcelles AN 202/134/135/203/146 en partie, terres agricoles caillouteuses difficilement cultivables à Illiers l'Evêque lieu dit Laubette, coordonnées GPS 48°48'30"N1°17'12"E Documents joints : plans cadastraux des parcelles à Courdemanche + Illiers l'Evêque</p> <p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>Ces parcelles sont toutes situées à l'extérieur des zones urbanisées des hameaux considérés. Le classement en zone A nous paraît logique.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable pour les deux requêtes. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine vers les zones agricoles, d'autant plus dans les secteurs de hameau qui n'ont pas vocations à s'étendre. Les extensions urbaines sur les terres agricoles et naturelles sont contraires aux objectifs du PLUi.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maitre d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme.</i></p>						

14	COURDEMANCHE	21	RP	Monsieur MASSELIN Jérôme	17, rue de l'Orée du Bois à la Vallée de Courdemanche	AI N° 219, 222, 223
<p>Révision du plan de zonage au service concerné sur la commune de Courdemanche département 27 « Eure » sur les sections AI N° 219, 222, 223. Les terrains concernés étant constructibles en Décembre 2019, ne se retrouvent plus constructibles à l'heure actuelle. Pour quelle raison ? Alors que les terres agricoles se trouvent constructibles et que plusieurs parcelles se trouvent à l'heure actuelle avec minimum 6 permis de construire sur la commune. Il est temps d'arrêter le favoritisme, voir corruption communale. Merci aux services concernés de faire leur travail. Merci d'avance</p> <p>Commentaire du C.E. : <i>j'ai gommé les fautes d'orthographe, cette personne était animée par de la colère et de la rancœur, la dernière partie de son observation est à ignorer. Les parcelles en question situées dans le hameau de la vallée totalisent une superficie de 13472 m². Ces parcelles sont situées dans le hameau de la Vallée, les hameaux n'ont pas vocation à se développer.</i> <i>Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine sur les zones agricoles et naturelles, de plus ces parcelles sont boisées et se trouvent dans un environnement naturel et dans un hameau qui n'a pas vocation à s'étendre. La commune dispose déjà d'un foncier constructible afin de répondre à son objectif de création de logement</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission rejoint le maître d'ouvrage dans son avis qui correspond à une utilisation économe des espaces naturels et agricoles et à la lutte contre l'étalement urbain, prescrites par l'article 101-2 du code de l'urbanisme.</i></p>						

15	EVREUX	33	L	Madame Denise LOMBART	Saint-Michel 27000 – EVREUX	parcelle ZH15
<p>La lettre de Madame LOMBART a pour sujet la réduction d'espaces agricoles qui n'ont pas cette vocation. Elle demande de définir la zone A et les critères retenus pour cette zone. Elle mentionne que le fait de classer en A de petites surfaces est un moyen détourné d'interdire la construction ou un aménagement. Un terrain de faible superficie, non accessible par un engin agricole ne peut être classé A, de même si ce terrain n'est pas répertorié sur une exploitation agricole.</p> <p>Cette personne mentionne également le classement en élément remarquable des bâtisses ou autres constructions qui imposent des contraintes concernant les constructions nouvelles ou les extensions ou rénovations extérieures de bâtiments existants. Sa lettre dont le résumé figure ci-dessus n'est pas jointe au présent rapport en raison de sa lisibilité difficile (scan).</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Critiques générales sur le PLUIHD concernant le classement en A de petites surfaces et sur la protection des éléments remarquables du patrimoine.</i></p>						
<p>Avis EPN : Un des objectifs du PLUi est de limiter l'extension urbaine sur les zones agricoles. Afin d'y répondre, certains fonds de parcelle peuvent être classés en agricole bien que non cultivés. Cela permet également la création d'un espace tampon, en plus des distances de construction imposées dans le règlement. Toutefois, les fonds de parcelles constituants des jardins sont davantage classés en Nj. Le classement d'un bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 reste à l'appréciation de la commune, en fonction des stratégies et volontés de protection patrimoniale.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission n'a rien à ajouter à cette réponse qui définit les critères pris en compte pour le classement du zonage et la prise en compte des éléments remarquables.</i></p>						

16	EVREUX	23 34	RN L	Madame Françoise	LUVINI	Adjointe au Maire d'Evreux	XE 561
----	--------	----------	---------	---------------------	--------	-------------------------------	--------



EVREUX

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME

Évreux, le - 9 MAI 2023

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA COMMISSION D'ENQUETE
HOTEL D'AGGLOMERATION
SERVICE PLANIFICATION
ENQUETE PUBLIQUE / REVISION ALLEGEE N° 1 PLUI-HD
9, RUE VOLTAIRE
CS 40423
27004 EVREUX.

Objet Demande de modification_PLUI-HD_Ville d'Evreux
Référence 23-05_DG/GL/PLUI-HD Evreux
Suivi par David GOBRON – Directeur Aménagement du Territoire et Urbanisme

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

La ville d'Evreux est propriétaire d'un bâtiment sis à l'angle de la rue du Président Huet et de l'allée Simone de Beauvoir, cadastré XE 561, reconnu d'intérêt patrimonial ou architectural au PLUI-HD d'EPN.

Or, par-delà son absence d'usage, et ce depuis des décennies, il est dans un état de quasi péril, avec notamment d'importants désordres structurels. Le dossier technique joint en annexe en présente les détails.

Considérant cet état de fait, l'absence d'usages projetés et surtout la volonté de la commune d'améliorer la continuité piétonne longeant les bords de l'Itton doublé d'un réaménagement paysager, la commune souhaite démolir ledit bâtiment, nécessitant au préalable son « déclassement ». Madame France POULAIN, Architecte des Bâtiments de France, a donné son aval à l'occasion d'une visite in situ.

Dans le cadre de la procédure de révision alléguée en cours, nous soumettons la demande de la Ville d'Evreux à la présente Commission, sous votre présidence.

Mes services sont à votre disposition pour toute demande ou précision utile à la compréhension de cette demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la meilleure.

Pour le Maire,

et par délégation,

L'adjointe au Maire

chargée de l'Urbanisme et des travaux



Françoise LUVINI



Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle - CS 70186 - 27001 Evreux
☎ - 02 32 31 52 52

<p>Commentaire de la commission d'enquête : <i>Cette requête concernant la démolition de ce bâtiment protégé faisant l'objet d'un arrêté de péril et pour lequel l'ABF a donné son aval. Avis favorable.</i></p> <p>Avis EPN : Favorable, la protection du bâtiment sera supprimée.</p> <p>Avis C.E. : <i>La réponse est positive, pas de commentaire particulier.</i></p>						
--	--	--	--	--	--	--

17	EVREUX	18	CE	1 - Madame Dominique LEDOYEN	1 ^{ère} vice-présidente du refuge SPA	parcelle ZE 41
<p>Demande de changement de zonage pour permettre la rénovation du refuge dont les installations sont vétustes et détériorées.</p> <p>Commentaire de la commission : <i>La SPA est reconnue d'utilité publique et fonctionne notamment grâce aux dons des bénévoles et sympathisants, il nous paraît indispensable que cette structure puisse être rénovée, le changement de classement en zone A avec un sous-secteur élevage pourrait être envisagé.</i></p> <p>AVIS EPN : : Favorable. Afin de permettre la rénovation, les parcelles concernées par du bâti seront classées Ne (zone naturelle équipement).</p> <p>Avis C.E. : <i>Réponse positive, pas de commentaire particulier.</i></p>						

18	EVREUX	9	CE	Camille DELARUE	Groupe CARREFOUR	
<p>- Bonjour, Chargée d'expansion pour le groupe Carrefour, je me permets de vous solliciter afin d'obtenir, si possible, la notice de présentation en vue de la révision allégée du PLUi. Étant présent sous différents formats sur le territoire, nous souhaitons connaître les évolutions du PLUi ainsi que les potentiels impacts sur nos magasins. Je vous remercie par avance, Cordialement,-- Commentaire de la Commission : <i>Transmission à EPN</i></p>						
<p>Avis EPN : La notice de présentation était disponible sur le site du registre numérique. Les documents restent consultables au siège d'Evreux Portes de Normandie et sur le site internet</p>						
<p>Avis C.E. : Pas de commentaire.</p>						

19	FONTAINE SOUS JOUY	16	CE	Raphaël NORBLIN	Maire de Fontaine- sous-Jouy	Parcelle N° B 435-473- 474-376
<p>: Objet : Révision PLUI Commune Contribution : Monsieur le Président de la commission d'enquête, Je vous prie de trouver ci joint deux requêtes complémentaires, concernant, soit une évolution réglementaire de constructibilité en zone UAc, soit une révision du zonage de la zone UAc sur le territoire de la commune de Fontaine-sous-Jouy. Me tenant à votre disposition, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations..</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Fontaine sous Jouy n'est pas incluse dans le périmètre de la révision allégée. la zone N sur laquelle la bande de 15m empièterait est une Zone Na, la commission émet un avis favorable à cette modification avec un classement en UAc. La règle des 15m d'espace entre zone constructible et zone Naturelle pourrait être allégée dans le règlement en la réservant uniquement aux espaces boisés classés et permet la construction de 4 Habitations, dynamisant ainsi le développement communal, dont les terrains constructibles potentiels sont limités. Cet espace tampon de 15 m entre zone urbanisée et zone naturelle pourrait être consacré uniquement aux Espaces boisés classés</i></p>						

2-

D'une manière générale, nous souhaitons que cette clause de protection de la zone naturelle soit ôtée, de manière à ne pas contraindre les quelques espaces, encore constructibles en centre bourg de Fontaine-sous-Jouy, ou, nous demandons que toute la zone UAc de fontaine-sous-Jouy, lorsqu'elle est en limite de zone Naturelle, se voit agrandi de 15m minimum, afin de permettre les agrandissements, extensions et autres constructions d'annexes ou nouvelles constructions, au sein de la commune.

02/07/2023


Avis EPN : Favorable. Afin de contenir l'agrandissement de la zone urbaine, sur les espaces naturels, le règlement du PLUi sera modifié dans le cadre de cette procédure. La règle, imposant un retrait de 15m depuis la zone naturelle non concernée par un espace boisé classé, sera supprimée.

Avis C.E. : *Requête satisfaite, cette réponse concerne seulement une modification du règlement écrit, sa prise en compte, bien qu'extérieure au périmètre de la révision allégée, ne concerne pas le zonage et n'a pas d'incidence sur l'évaluation environnementale.*

20	FONTAINE SOUS JOUY	22	RN	Monsieur POUCHIN Jacques	12, résidence Beauregard Fontaine sous Jouy	Parcelle N° B 435-473-474-376
<p>Objet : Chap UA 1 : retrait de 15 m Contribution : L'interdiction de construire un logement à moins de 15m d'un espace boisé classé ou d'une parcelle en zone N, va nécessiter la construction des logements sur des grandes parcelles dans les communes rurales. Cela va réduire leurs capacités à se développer raisonnablement.</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Cette observation semble appuyer la requête du Maire de la Commune.</i></p>						
Avis EPN : voir avis précédent sur l'observation du Maire de Fontaine sous Jouy						
Avis C.E. : <i>Identique à l'observation précédente.</i>						

21	FRESNAY	1	RP	Monsieur et Madame MERCIER	661, rue de la mare Hébert 27120 – BEUZEVILLE	Parcelle N° A 19
<p>Propriétaires d'un terrain à Fresnay cadastré section A N° 19 pour une superficie de 49 a 35 ca nous souhaitons un reclassement en terrain à bâtir pour 2 lots.</p> <p>Ce terrain a fait l'objet d'une délibération de la Mairie donnant son autorisation pour ce projet : CU positif pour 2 lots obtenu le 16 .09.2019 Lettre d'accord du département du 27.06.2019 Lettre d'accord de la chambre d'Agriculture du 19.06.2019 Aucune mention d'une modification du PLUI dans le certificat d'urbanisme Une demande de CU pour 1 ou 2 lots le 28.06.2021 revenue négative, fais suite au PLUI, l'accès au terrain est en zone UAc, le reste de la parcelle en zone A, Contact a été pris avec le Maire sans suite. Ma demande est le reclassement du terrain pour autoriser 2 lots à bâtir.</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Cette parcelle est enclavée dans la zone urbaine du centre bourg, un classement en UBb ou UAc serait plausible. Cette requête est appuyée par la municipalité dont la population est en baisse, avis favorable.</i></p>						
Avis EPN : Favorable. Une partie de la parcelle sera classée en zone UAc, de manière à fermer l'enveloppe urbaine, en alignement avec les zones constructibles des parcelles voisines.						
Avis C.E. : <i>Réponse positive en partie, l'alignement entre les zones UAc et UBb permettra toutefois la division de cette parcelle en 2 lots d'une superficie inférieure au projet initialement envisagé.</i>						

22	FRESNAY	21	RN	Monsieur COLOMBIER JEAN-PIERRE	2 Rue de Sieume Fresney	A 97
<p>Objet : DEMANDE DE MODIFICATION DU CLASSEMENT D'UNE PARCELLE Contribution : Bonjour,nous renouvelons notre demande concernant le classement de la parcelle section A n° 97.Il s'agit d'une seule parcelle de 1115 M2 non boisée dans sa totalité sur laquelle se trouvent les ruines d'anciens batiments.En conséquence nous demandons le reclassement de la totalité de la parcelle et non d'une partie en zone constructible UAc Aux fins de synthèse, les pièces jointes ne sont pas incluses au présent rapport, elles figurent dans le PV de synthèse.</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>La parcelle 97 comportant des ruines, le requérant a la possibilité de reconstruire sur les mêmes surfaces et dans la même orientation, un classement en UAc pourrait être envisagé.</i></p>						
Avis EPN : La parcelle A97 est déjà classée en constructible UAc dans son intégralité.						
Avis C.E. : <i>Réponse positive, pas de commentaire particulier.</i>						

23	GARENNES SUR EURE	1	RN	Monsieur SOUBIEN Antoine	Groupe MEAC SAS N	Figurent dans la requête
<p>Objet : Signalement d'une erreur matérielle de zonage sur une carrière existante Contribution : Bonjour, Nous avons constaté une erreur de zonage au droit de la carrière que nous exploitons sur la commune de Garennes-sur-Eure (27780). Vous trouverez le détail de notre demande et les pièces justificatives dans le fichier ci-joint. Cordialement.</p>						



Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Révision allégée n°1 PLUi-HD
Evreux Portes de Normandie

DV/AS/EC 23.026

Ecouché, le 11 avril 2023

Objet : Signalement d'une erreur matérielle et demande de mise en adéquation du PLUi conformément à l'article L153-45 3° du Code de l'Urbanisme pour tenir compte de l'activité de la carrière existante du Groupe MEAC sise sur la commune de Garennes-sur-Eure (27) dont la cartographie du PLUi ne tient pas compte

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Par courrier recommandé avec avis de réception en date du 24 mars 2023, nous avons informé Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie d'une erreur de zonage du PLUi approuvé du 17 décembre 2019 et avons demandé une correction.

En réponse à notre démarche, le Service Planification nous a recommandé de déposer notre requête sur le registre de l'enquête publique relatif à la révision de ce PLUi.

Dans ce cadre, vous trouverez ci-après la raison de notre demande.

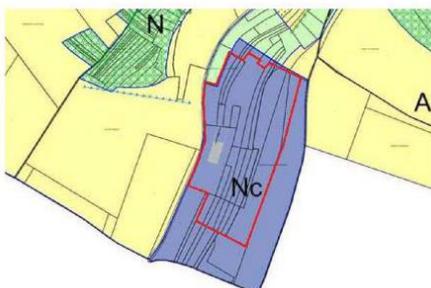
Nous exploitons une carrière de craie au lieu-dit la Côte de la mare aux Pigeons sur la commune de Garennes-sur-Eure.

Cette carrière est autorisée pour 30 ans par arrêté préfectoral d'autorisation n° 04.006 du 13 juillet 2004 complété par l'arrêté préfectoral n° D1-B1-16-1092 du 21 novembre 2016.

La liste des parcelles autorisées en carrière est la suivante :

- ZB 14pp¹ 67 et 68pp
- C 201, 204 à 207, 214pp, 215pp, 224pp, 226pp, 317pp, 318, 379 à 385, 386pp et 427

A la délivrance de l'arrêté préfectoral complémentaire du 21 novembre 2016, la totalité de l'emprise autorisée se trouvait en zone Nc du PLU de Garennes sur Eure qui intégrait également des parcelles périphériques à la carrière.



Extrait du PLU de Garennes-sur-Eure avec le report de l'emprise autorisée

¹ pp = pour partie



En consultant le document approuvé du PLUi approuvé le 17 décembre 2019, il apparaît qu'une partie de la zone autorisée en carrière qui aurait dû être cartographiée en zone Nc « Zone naturelle carrière » est figurée en zone A « agricole stricte » dont le règlement n'admet pas les carrières.

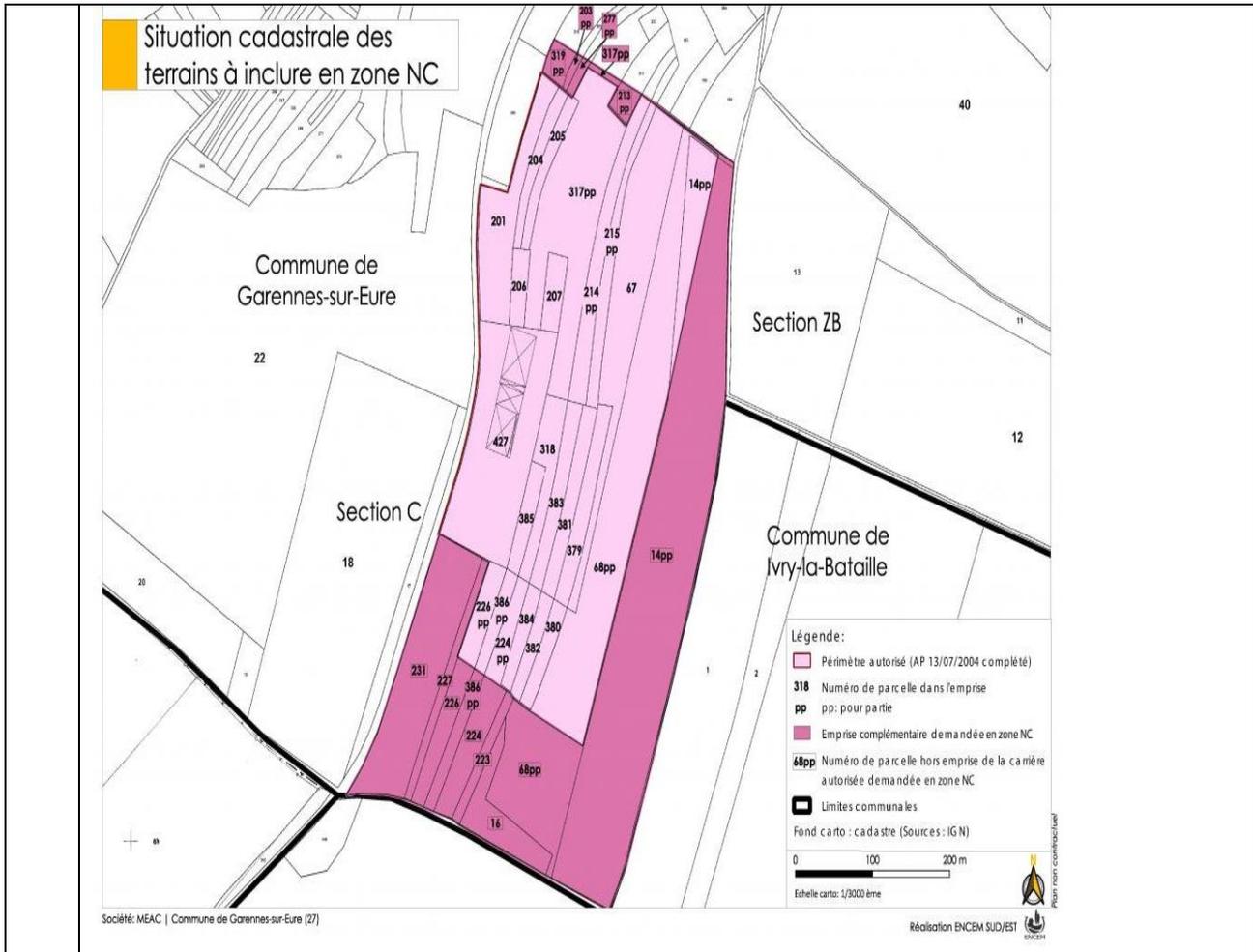
L'erreur de zonage porte sur les parcelles C379 et ZB 14, 67 et 68.



Extrait du PLUi Evreux Portes de Normandie avec le report de l'emprise autorisée

Nous venons donc par le présent courrier demander à ce que les parcelles autorisées soient intégralement cartographiées dans un zonage adapté à leur vocation, compte-tenu de l'antériorité de l'arrêté préfectoral d'autorisation par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Nous souhaiterions également que l'ensemble des parcelles hors emprise autorisée carrière mais classées en Nc dans le PLU de Garennes-sur-Eure soient également intégrées à ce zonage car elles feront partie d'un futur projet d'extension de la carrière.





Le tableau ci-dessous présente la liste complète des parcelles que nous souhaiterions voir placées en zone Nc.
Le plan cadastral joint à la présente reprend l'emprise des terrains autorisés et les autres parcelles demandées en zone Nc.

	Section	Numéro
Parcelles de la carrière autorisée	ZB	14pp ²
		67
		68pp
	C	201
		204
		205
		206
		207
		214pp
		215pp
		224pp
		226pp
		317pp
		318
		379
		380
		381
		382
		383
		384
385		
386pp		
427		
Autres parcelles	ZB	14pp
		16
		68pp
	C	203pp
		213pp
		277pp
		223
		224pp
		226pp
		227
		231
		317pp
		319pp
		386pp

Vous trouverez en annexe les arrêtés préfectoraux en vigueur.

Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre notre demande en considération, nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, à l'expression de nos sincères salutations.

Denis VILLEDIEU
Head of Operation Meac

Antoine SOUBIEN
Directeur de Sites

Commentaire de la Commission :

Cette requête regroupe 2 demandes :

- la 1^{ère} concerne le classement en zone Nc de parcelles actuellement situées en zone A pour lesquelles le groupe MEAC possède une autorisation d'exploiter. Les arrêtés préfectoraux correspondants sont inclus à sa requête, toutefois, pour des raisons de synthèse, ils ne sont pas dans le présent procès-verbal.

- la 2^{ème} concerne des parcelles actuellement en Zone A et apparemment exploitées pour lesquelles MEAC souhaite réaliser un projet d'extension de la carrière.

Cette carrière exploite de la marne destinée à diminuer le Ph des terres agricoles. Elle fonctionne 2 mois par an après la récolte des moissons, sa production annuelle est de l'ordre de 100 000 Tonnes/an. Nous avons rencontré Monsieur GATINE, Maire de Garennes/Eure, qui n'est pas opposé à cette extension.

*Toutefois, les membres de la commission souhaitent savoir si cette société possède la maîtrise foncière sur les parcelles prévues pour l'extension.
 Dans le cadre de la réglementation sur les ICPE, cette extension devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale précédée d'une enquête publique. Les nombreuses pièces-jointes à cette requête ne sont pas insérées dans le présent rapport, elles figurent sur le PV de synthèse. Ci-dessous le plan de zonage actuel du PLUIHD pour les parcelles considérées:*



Avis EPN : Favorable. Le zonage Nc sera ajusté afin de prendre en compte le périmètre d'exploitation.

Avis C.E. : *La réponse est positive, elle ne concerne toutefois que les parcelles pour lesquelles le groupe MEAC possède une autorisation d'exploiter. La demande d'extension du zonage Nc sur les parcelles ne faisant pas l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation devra être étudiée lors d'une future révision du PLUIHD.
 Toutefois, Garennes sur Eure n'est pas incluse dans le périmètre de la révision allégée.*

24	GARENNES SUR EURE	24	RP	Monsieur GATINE Jean-Pierre	Maire de Garennes sur Eure :	Non renseignée
<p>Je suis surpris de constater qu'une enquête publique relative à la révision allégée du PLUIHD d'EPN a lieu en ce moment.</p> <p>J'ai appris l'existence de cette enquête par l'intermédiaire du Président de la commission suite à une observation déposée par le groupe MEAC sur le registre d'observation numérique.</p> <p>Les communes appartenant à EPN auraient pu être informées de cette révision au préalable.</p> <p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>La commission a souhaité obtenir des précisions complémentaires concernant cette observation qui demande la correction d'erreurs de zonage et le classement d'une future extension en Nc (Naturelle carrière) actuellement en zone A (agricole) et qui est extérieure au périmètre de la révision allégée.</i></p> <p><i>- Maîtrise foncière, risques et nuisances pour la population de Garennes /Eure etc...</i></p> <p><i>Il s'avère que ce groupe exploite une carrière de marne destinée à descendre le Ph des terres agricoles, elle fonctionne 2 mois par an l'été après les moissons. La livraison auprès des agriculteurs s'effectue par semi-remorques et la dose employée est de 7 à 8 tonnes par hectare. Pas d'opposition de la part du Maire de la commune.</i></p>						
Avis EPN : L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été transmis à l'ensemble des 74 communes de l'agglomération.						
Avis C.E. : <i>pas de commentaire particulier</i>						

25	ILLIERS L'EVÊQUE	7	RP	Mr Jean Pierre LEGUILLER et Mme Elodie LEGUILLER (fille)	7rue des écoles 27320 Courdemanche	AN 202/134/135/203/146
<p>Font 2 demandes de changement de zonage de A à U : Parcelle 152 hameau de Beaupuits à Courdemanche , coordonnées GPS 48°48'23"N1°17'01"E Parcelles AN 202/134/135/203/146 en partie, terres agricoles caillouteuses difficilement cultivables à Illiers l'Evêque lieu dit Laubette, coordonnées GPS 48°48'30"N1°17'12"E Documents joints : plans cadastraux des parcelles à Courdemanche + Illiers l'Evêque</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Ces parcelles sont toutes situées à l'extérieur des zones urbanisées des hameaux considérés. Le classement en zone A nous paraît logique pour limiter l'extension sur les zones agricoles et naturelles. Les pièces jointes ne sont pas insérées au présent rapport pour synthétiser le document, elles figurent au PV de synthèse.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable pour les deux requêtes. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine vers les zones agricoles, d'autant plus dans les secteurs de hameau qui n'ont pas vocations à s'étendre. Les extensions urbaines sur les terres agricoles et naturelles sont contraires aux objectifs du PLUi. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine vers les zones agricoles, d'autant plus dans les secteurs de hameau. Ces parcelles sont de plus cultivées.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maitre d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.</i></p>						

26	JOUY SUR EURE	39	RP	Mr et Mme LIBERT Claude	32, rue de l'ancienne Abbaye 27120 – JOUY SUR EURE	Parcelle 0232
<p>Je suis propriétaire de la parcelle 0232 sur la commune de JOUY SUR EURE ; Je souhaite construire un garage de 16 mètres sur 3 mètres, mais pour ce faire je souhaite que le terrain actuellement classé Z N soit réparti sur une partie, soit 35 mètres derrière la maison en Uac, il restera 55 mètres en ZN. Mon souhait de passer de la Zone N en UAc sur les 35 mètres (laissé 2 documents)</p> <p>Recevez l'expression de mes salutations distinguées</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>La parcelle 232 est enclavée dans la zone UAc, elle constitue une dent creuse. Un zonage en UAc pourrait être envisagé pour permettre au requérant d'édifier sa construction (garage), l'EBC étant suffisamment éloigné. Les pièces jointes ne sont pas insérées au présent rapport pour synthétiser le document, elles figurent au PV de synthèse.</i></p>						
<p>Avis EPN : favorable. La parcelle AC232 sera en partie classée en zone UAc, de manière à permettre le projet de garage. Elle correspond au jardin de l'habitation de la parcelle AC235.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>						

27	LA BARONNIE	26	RP	Monsieur FIEVEZ Francis	5 et 7 impasse du Buisson 27220 – LA BARONNIE	Parcelle 256 et 89
<p>Je vous remercie d'étudier le passage de nos parcelles 256/89 de N à Nh et notre parcelle non boisée, ancien verger pour pouvoir mettre en barnum de stockage pour notre société qui se trouve à notre domicile. Avec notre remerciement. Cordialement</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Cette commune (LA BARONNIE) n'entre pas dans le périmètre de la révision allégée du PLUIHD. Il nous appartient cependant de prendre en compte les requêtes émises.</i></p> <p><i>La propriété de Monsieur FIEVEZ est située en zone N EBC du plan de zonage de la commune, cette requête mérite d'être prise en considération, compte tenu de la présence d'une habitation. Un classement Nh est à envisager. Cette requête est également appuyée par Madame le Maire de la commune. Les pièces jointes ne sont pas insérées au présent rapport pour synthétiser le document, elles figurent au PV de synthèse.</i></p>						
<p>Avis EPN : Le classement en Nh sera étudié dans la procédure de modification 3, l'EBC sera réduit dans la procédure de révision allégée.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite lors d'une future modification du PLUIHD, la réduction de l'EBC n'étant possible que lors d'une révision (art 153-34 du C.U.)</i></p>						

28	LA BARONNIE	27	RP	Monsieur JOLY Stéphane	3 impasse du Buisson 27220 - LA BARONNIE	Parcelles 0255/87
<p>Je vous remercie d'étudier le passage de nos parcelles 255/87 de N à Nh. En vous remerciant par avance. Cordialement.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Cette commune (LA BARONNIE) n'entre pas dans le périmètre de la révision allégée du PLUIHD. Il nous appartient cependant de prendre en compte les requêtes émises.</i></p> <p><i>La propriété de Monsieur JOLY est située en zone N EBC du plan de zonage de la commune, cette requête mérite d'être prise en considération, compte tenu de la présence d'une habitation. Un classement Nh est à envisager. Cette requête est également appuyée par Madame le Maire de la commune. Les pièces jointes ne sont pas insérées au présent rapport pour synthétiser le document, elles figurent au PV de synthèse.</i></p>						
<p>Avis EPN : Le classement en Nh sera étudié dans la procédure de modification 3. L'EBC sera réduit dans la procédure de révision allégée</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite lors d'une future modification du PLUIHD, la réduction de l'EBC n'étant possible que lors d'une révision (art 153-34 du C.U.)</i></p>						

29	LA BARONNIE	40	RP	Madame GUESNET Séverine	Maire de la BARONNIE	parcelles EB7 – E 256 parcelles EB9- EB 256
<p>Je soussigné Séverine GUESNET, Maire de la Baronnie, porte à votre connaissance, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, les observations concernant notre commune d'après les documents pour la révision allégée du PLUI-HD en cours.</p> <p>Remarques notifiées en annexe sur 8 pages.</p> <p>Remarque A : Propriété de Mr et Mme JOLY Stéphane se situant en zone N (parcelles EB7 – E 256), les parcelles peuvent-t-elles être mises en Nh au vu des constructions ? Les propriétaires sont venus en Mairie faire une demande, je les ai envoyés à la Couture Boussey pour l'enquête publique.</p> <p>Remarque B : Propriété de Mr et Mme FIEVEZ Francis se situent en zone N (parcelles EB9- EB 256), les parcelles peuvent-t-elles être mises en Nh au vu des constructions ? Les propriétaires sont venus en Mairie faire une demande, je les ai envoyés à la Couture Boussey pour l'enquête publique.</p> <p>Remarque C : Après dépôt d'un certificat d'urbanisme par le cabinet GEODIA Conseil, nous nous sommes rendus compte que la parcelle 484 A 161 de 1863 m² est en partie prise dans le projet de l'OAP EPN Périmètre 7 LA BARONNIE QUESSIGNY. Donc le projet ne représente pas une surface de 1ha et 5 centiares (1,05 ha). Le plan du PLUIHD est bon, il faudrait corriger l'annexe OAP.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Les remarques A et B ont été analysés sur les requêtes de Mrs Fievez et JOLY, leurs propriétés sont situées à l'extérieur des périmètres des cavités souterraines localisées à l'OUEST. Les plans cadastre de Mr FIEVEZ et Mr JOLY figurent sur leurs observations respectives. En ce qui concerne la remarque C, il s'agit d'une correction à effectuer sur l'OAP de Quessigny. Les pièces jointes ne sont pas insérées au présent rapport pour synthétiser le document, elles figurent au PV de synthèse.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. La modification de l'OAP sera étudiée dans la procédure de modification 3.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commune de La Baronnie n'entre pas dans le périmètre de la révision allégée, en ce qui concerne les 2 premières requêtes formulées par Madame le Maire, elles seront étudiées lors de modifications ou révisions futures ainsi que la modification de l'OAP.</i></p>						

30	LA COUTURE BOUSSEY	15	RP	Madame FRANCOIS Annie	10 rue de Garenne LA COUTURE BOUSSEY	Parcelles ZD 958,ZD 72. Parcelle B 418 à Lignerolles
<p>Mme FRANÇOIS Annie, constate sur le plan de zonage de la commune que les parcelles ZD958 et ZD72 sont passées en zone Uba. Elle demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> – de passer les parcelles voisines ZD81 et 32 (bois) de zone A à zone Uba à La Couture Boussey. – un changement de zonage de zone agricole à zone constructible pour la parcelle B418 à Lignerolles. Cette parcelle pourrait permettre la construction de plusieurs pavillons. <p>Commentaire de la Commission : <i>Les parcelles 81 et 32 (bois) ne constituent pas une terre agricole, elles ne disposent toutefois pas d'accès sur la voie publique, sauf à passer par la parcelle 80. La parcelle B 418 à Lignerolles est une terre cultivée donc comprise en SAU.</i></p>						
<p>Avis EPN : défavorable. Les extensions des zones urbaines sur les zones agricoles et naturelles ne sont pas autorisées. La commune n'a pas vocation à se développer à cet endroit.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maitre d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme.</i></p>						

31	LA COUTURE BOUSSEY	45	RP	Monsieur Alain	RIBAT 6 rue de l'Eglise 27750 – La Couture Boussey	Parcelle ZK37
<p>Monsieur le Maire, Cher Sylvain Il y à 10 mois j'ai formulé une demande de modification du PLU. Pouvez-vous avoir l'amabilité de m'indiquer la suite donnée à ma requête ? Je vous prie de trouver ci-joint un courrier de demande de modification du PLU pour ma parcelle ZK 37. Je double cet envoi de mail par un courrier postal.</p> <p>Commentaire de la commission : <i>La partie Nord de la parcelle pourrait être classée en Ah ou Nh pour permettre à cette personne de construire sa piscine.</i></p>						
<p>Avis EPN : Cette modification de zonage est prévue dans le projet de révision allégée. La parcelle sera classée en zone UBb.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>						

32	LE BOULAY MORIN	36	RP	Monsieur et Madame DURAND Alain	Non renseignée	Parcelles ZB 64 et 65
<p>Nous demandons le changement de classification des parcelles 64 et 65 de la section ZB . L'accès peut se faire par la parcelle 56</p> <p>Commentaire de la commission : <i>Le souhait de Mr et Mme Durand de passer du N au UH, actuellement la parcelle 56 ne leur appartient pas, une recherche de(s) propriétaire(s) est en cours avec leur notaire. L'accès par la parcelle 56 représente un couloir d'une longueur approximative de 88 m sur une largeur de 12 m . Demande à étudier lors d'une prochaine révision.</i></p>						
<p>Avis EPN : défavorable. Les extensions urbaines sur les zones naturelles et boisées sont interdites, d'autant plus dans des hameaux qui n'ont pas vocation à s'étendre</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maitre d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>						

33	LE BOULAY MORIN	37	RP	Mr Régis Renard	37 rue des grands merisiers 27930 Le Boulay Morin	Parcelles ZB 39 et ZB 44
<p>Demande la surface constructible (dimensions) de la parcelle ZB 0039 (zone UH). La maison en bordure de route appartient à Mr Renard, une bande de quelques mètres de large pourrait permettre l'accès à une construction en fond de parcelle d'où la question sur les dimensions de la zone UH de la parcelle.</p> <p>Nous sollicitons l'attribution d'une zone UH sur la parcelle ZB 0044 située en arrière plan des parcelles 0067 et 0066</p> <p><i>Mr Régis Renard est le père de Mme Durand. Cette parcelle est classée en zone A</i></p> <p>Commentaire de la Commission : <i>A étudier lors d'une prochaine révision</i></p>						
<p>Avis d'EPN : défavorable. Les extensions urbaines sur les zones agricoles sont interdites, d'autant plus dans les hameaux qui n'ont pas vocation à s'étendre.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maitre d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>						

34	LE MESNIL FUGUET	30 28 30	RP RN RN	Monsieur et Madame VANDECANDELAERE Philippe	5 rue de la Mairie 27930 LE MESNIL FUGUET SCI DU PAVILLON (Associés VANDECANDELAERE PH THOMAS ROMAIN. 5 rue de la Mairie 27930 LE MESNIL FUGUET)	parcelles N° 105/115/117 /107/116/112
<p>Notre demande sur la commune du Mesnil Fuguet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle N° 00105 en Ap à mettre en A - Parcelle N° 00115 en Ap à mettre en A - Parcelle N° 00117 en Ap à mettre en A - Parcelle N° 00107 en 1AUh à mettre en A -Parcelle N° 00116 en 1AUh à mettre en A - Parcelle N° 00112 en 1AUh à mettre en A. <p>Nous avons actuellement un corps de ferme à Sacquenville complètement intégré dans la zone urbaine avec aucune possibilité d'extension.</p> <p>Nous avons un petit corps de ferme au Mesnil Fuguet à proximité de celui de Sacquenville et nous souhaitons pouvoir étendre notre activité agricole sur ce second corps de ferme ayant des parcelles agricoles mitoyennes et à proximité.</p> <p>Commentaire de la commission : <i>Sur les parcelles situées en 1AUh est prévue l'OAP secteur du bourg pour 6 à 10 logements, un retour en zone agricole signifierait la suppression de cette OAP. Il est à noter que cette contribution a également été déposée 2 fois sur le registre numérique. L'exploitation agricole est pérenne, les enfants sont également agriculteurs.</i></p> <p>28 RN - Contribution : Bonjour Madame Monsieur, Nous avons déposé notre demande auprès du commissaire enquêteur le 4 mai 2023 à la permanence mairie Saint Sebastien de Morsent. nous confirmons notre demande suivante : parcelle N°00105 qui est AP à mettre en A parcelle N°00115 qui est AP à mettre en A, parcelle N°00117 qui est AP à mettre en A, parcelle N°00107 qui est 1AUH à mettre en A, parcelle N°00116 qui est 1AUH à mettre en A, parcelle N°00112 qui est 1AUH à mettre en A</p> <p>Nous avons acheté ces parcelles en décembre 2022 et janvier 2023 pour protéger l'activité agricole pour nos enfants et petits enfants. Nous avons actuellement un corps de ferme à SACQUENVILLE. Ce corps de ferme est maintenant complètement intégré dans la zone urbaine et il n'y a plus de possibilité d'extension. voir photos en P.J. nous avons un autre corps de ferme au Mesnil Fuguet commune voisine de Sacquenville et nous souhaitons pouvoir étendre notre activité agricole sur ce second corps de ferme ayant acheté les parcelles mitoyennes et à proximité. voir plan en P.J. ce corps de ferme est situé dans le village en face d'un autre corps de ferme et à 1 km d'un autre à la sortie de la commune. Cette partie de la commune est en activité rurale. Nous avons 2 enfants exploitants agricoles sur Sacquenville et 6 petits enfants. C'est pourquoi nous souhaitons modifier le zonage des parcelles mitoyennes à notre corps de ferme. Nous sommes à votre disposition pour tous compléments informations. nous vous remercions d'avance de votre compréhension.</p>						

	<p>30 RN - Objet : DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA COMMUNE DU MESNIL FUGUET</p> <p><i>Commentaire de la commission :</i></p> <p><i>Cette contribution est identique à celle portant le N° 28, les pièces jointes sont les mêmes, elles sont enlevées par nos soins afin de synthétiser le présent PV.</i></p>
	<p>Avis EPN : : défavorable. Cette demande sera étudiée avec la commune dans le cadre de la modification 3 du PLUi.</p>
	<p>Avis C.E. : <i>Dans le cadre de cette révision allégée, cette requête n'est pas satisfaite, elle sera étudiée lors d'une future révision du PLUI.</i></p>

35	LE MESNIL FUGUET	14	RN	Monsieur Jacky VALETTE	Le Mesnil- Fuguet -	Parcelle ZA 279
<p>MODIFICATION ZONAGE</p> <p>Bonjour ,</p> <p>Propriétaire de la parcelle N° ZA 279 ancien corps de ferme qui comporte mon habitation principale et des bâtiments juxtaposés désaffectés au 01 chemin de la mare de Binou (Hameau Binou) dans la commune le Mesnil Fuguet (27930). La partie habitation et bâtiments ne sont plus vocation agricole depuis environ 20 ans.</p> <p>Je vous prie de prendre en considération ma demande de changement de Zonage en UBb pour la globalité des bâtiments juxtaposés attenants à ma maison. (voir plans).</p> <p>En 2022 , j'ai échangé avec le Maire de la commune , celui-ci m' a confirmé qu'il n'était pas contre et que je devais écrire au Vice-Président de l'EPN . Un courrier a été envoyé le 07 mai 2022.</p> <p>De plus, J'ai échangé avec le service chargé de mission Urbanisme de la Chambre Agriculture d'Evreux qui m'a confirmé que le projet ne posait pas de difficultés pour l'activité agricole.</p> <p>Le service chargé de Mission Urbanisme de l'EPN est informé de tous ces échanges et nous a proposé de soumettre notre demande à l'enquête.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Requête prise en compte page 50 du plan de zonage. Proposition de zonage en zone UBb effectuée par EPN.</i></p>						
<p>Avis EPN : Cette demande a été prise en compte dans le projet de révision allégée.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>						

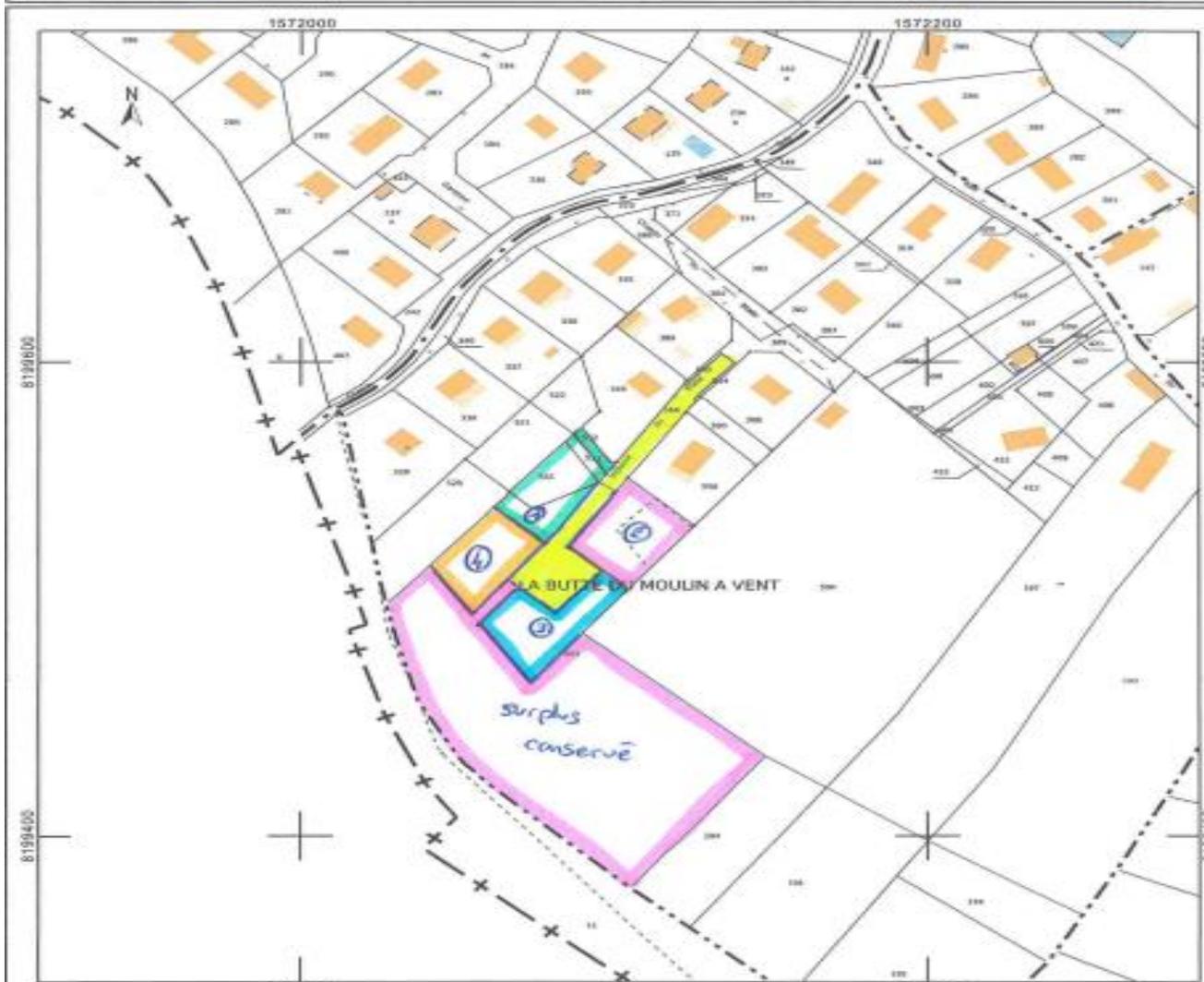
36	LE MESNIL FUGUET	17	RN	Madame GELDHOF	Christelle 73 Rue des Lauriers Sorgues	Parcelle ZA 236
<p>Objet : Demande de changement de zonage</p> <p>Contribution : Bonjour, je réitère ma demande concernant le changement de zonage pour une partie de mon terrain sis à Binou- 27930 Le Mesnil Fuguet- cadastré ZA 236 afin qu'il devienne constructible (environ 900m2 sur un total de 1 700m2). Pour rappel, 2 demandes avaient déjà été faites (auprès de la Mairie du Mesnil Fuguet) pour le même sujet- (en 2013 par Mtre Poinssotte et en février 2019 par moi-même); mais concernaient le terrain entier. Pour information, je serai sur Evreux du 12 au 20/05/2023 si besoin de renseignements (je réside dans le Vaucluse). Mon numéro de tél: 0642945275</p> <p>Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.</p> <p>Adresse : Adresse email : graflahu@hotmail.fr (Non validée)</p> <p>Adresse ip : 2a01:e0a:3be:2f30:4d94:c0e9:81ad:81e8</p> <p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>Cette parcelle ZA 236 a une superficie de 1747 M², ce terrain possède une possibilité d'accès sur la voie publique, il est situé en continuité de la zone UBb, il pourrait faire l'objet d'une construction sur 900 m².</i></p>						
<p>Avis EPN : Favorable. Une partie de la parcelle sera classée en UBb, en tenant compte du périmètre de protection de la mare.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>						

37	LE PLESSIS GROHAN	E29	CE	Madame Bérengère Gremont	LE PLESSIS GROHAN	Parcelles A 192,A 195,A 191
<p>–</p> <p>Etat : Observation non publiée</p> <p>Objet : Zonage Le Plessis Grohan</p> <p>Contribution : Bonjour, Commune du Plessis Grohan. Erreur matérielle à corriger sur le hameau des Brûlins. Les parcelles cadastrées section A 192, A195 et A191 sur lesquelles sont édifiées depuis de nombreuses années des maisons à usage d'habitation ont été classées en zone A. De l'autre côté de la rue sur la commune des Baux Sainte Croix le même type de parcelles sont classée en zone UH. Contact pris avec Monsieur le Maire de la commune du Plessis Grohan il nous a été indiqué que d'après son plan nos parcelles devaient être en zone UH et qu'une erreur de transcription avait sûrement été commise. Merci de faire le nécessaire pour que cela soit modifié... dans le cas contraire aucune construction ou extension possible (car même pas en sous secteur de zone A) alors qu'à l'achat nos parcelles étaient en zone UA. Cordialement. Mlle Bérengère GREMONT.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Erreur de zonage, ces parcelles comportent des habitations, un classement en zone UH serait plus approprié. Demande prise en compte par EPN ;</i></p>						
Avis EPN : Cette modification de zonage est prise en compte dans le projet de révision allégée.						
Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i>						

38	LE VAL DAVID	35	RP	Mr et Mme ADAM Jean Pierre	17, chemin des buis 27120 LE VAL DAVID	Parcelle ZC 555
<p>Le plan de zonage annexé au dossier d'enquête publique pour la révision allégée N° 1 du PLUi-HD a pour principal objectif d'ajuster le document aux réalités territoriales de l'Agglomération Evreux Portes de Normandie et aux projets des communes en corrigeant les incohérences constatées.</p> <p>L'actualisation du futur plan de zonage intègre ma réclamation d'origine qui rentre précisément dans ce cadre, mais elle ne permet pas d'atteindre l'option d'aménagement de l'ilot foncier en cause.</p> <p>Précisément, seule la frange de terrain (soit une surface de 1700 m² environ) relevant de la parcelle ZC 555 et bordant le terrain communal en zone UE a été classée en UBb</p> <p>Pour atteindre l'objectif d'un aménagement cohérent de la partie maintenant ouverte à l'urbanisation, j'ai engagé une simulation d'organisation rationnelle de l'espace et une seule solution émerge de ma réflexion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création d'une voie d'accès adaptée pour la desserte des futures constructions dont l'assiette de la plate-forme de retournement empiétera sur un terrain classé N. <p>Cet aménagement est conditionné par deux options pour qu'il devienne opérationnel, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit extension de la zone constructible en déclassant du foncier N m'appartenant mais peu arborée (voir annexe 1) pour réaliser l'aire de retournement - soit maintien du classement N mais en adaptant le règlement pour laisser place à la réalisation de l'aire de retournement. <p>Cette opération d'aménagement accède au domaine public en empruntant une voie privée sans issue dite "impasse du stade".</p> <p>A différentes reprises, j'ai expliqué en toute transparence la situation notamment par courrier transmis aux services de l'urbanisme de l'EPN, en prenant soins de tenir à chaque fois informé la municipalité du Val David.</p> <p>Afin de fournir des éléments aussi précis qu'objectifs, et en vue d'apporter plus de cohérence entre les possibilités de constructibilité et le bâti existant, sur les recommandations de la municipalité du Val David la suggestion suivante m'a été faite :</p> <p><i>« Je me permets d'intervenir, à la fois pour mentionner que Monsieur ADAM a pris des engagements de réaménagements de réseaux et de voiries ce qui son projet rend structurant pour la commune. Et aussi, pour vous soumettre une proposition ; Que Monsieur ADAM fournisse un travail de géomètre qui serve de délimitation des zones N et U. Ce travail aurait, il me semble, pour avantage de calibrer au plus près les éléments cruciaux à la pertinence de son projet, c'est à dire le positionnement des quatre terrains à bâtir, et les accès, dont la nécessaire place de retournement, qui à ce jour ne semble pas réalisable au regard du découpage proposé ».</i></p>						

Cette demande adressée aux services de l'Agglomération Evreux Portes de Normandie pour information m'a semblé absolument logique et j'y ai volontiers souscrit, d'autant qu'elle s'inscrit dans un intérêt général découlant du fait que cette impasse avait vocation de devenir publique conformément aux souhaits des élus locaux. Je précise que deux riverains n'accèdent à leur propriété que grâce à un droit de passage établi sur la parcelle ZC 566 (dont je suis devenu propriétaire) au moment de l'achat de leur terrain respectif ; situation qui date mais reste néanmoins assez particulière. L'esquisse de plan en vue de l'aménagement de la propriété cadastrée section ZC n' 521-551-5 52-5 53-555-566 sur la commune du VAL DAVID (27) avec création d'une placette qui a été élaboré par le cabinet Olivia DAVRINCHE géomètre expert 4, allée du Bel Ebat à EVREUX est la suivante :

Département : EURE Commune : LE VAL DAVID	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF DE L'EURE Centre des Finances publiques PLACE DE LA DEMI LUNE 27405 27405 LOUMERS CEDEX Tél. 02-32-25-71-13 - fax ptgc.270.loumers@dgif.finances.gouv.fr
Section : ZC Feuille : 000 ZC 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 24/10/2022 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



FORMULATION EXPLICITE DE MA DEMANDE DE MODIFICATION DU ZONAGE :

Afin de se mettre en conformité avec les règles d'urbanisme et permettre l'accès aux véhicules moteurs et de services divers inhérents à l'habitat, il conviendra de créer l'infrastructure correspondante en tenant compte de la configuration des lieux ; s'agissant d'une parcelle en fin de zone urbanisée et en impasse, **la desserte exigera un espace suffisant permettant le demi-tour sous forme "de placette de retournement"**.

En conséquence, je reviens sur ma demande initiale pour mettre en évidence **la nécessité d'une légère extension de la zone UBb** comme présenté sur le plan établi par un géomètre agréé permettant la réalisation de la voirie adaptée.

Je souligne que l'impact de cette modification, qui n'aura qu'une incidence très faible sur le zonage, trouve pleines justifications pour les raisons suivantes :

- l'espace réclamé est réduit et **ne bouleversera pas l'équilibre du projet** ; de plus la surface à vocation d'habitat se trouvera toujours séparée des terres agricoles par une bordure d'environ 15 m arborée formant le versant d'un talweg classé en N (voir annexe 2), faisant ainsi tampon avec l'ensemble des terres cultivées, ce qui est de nature à réduire les nuisances liées aux traitements des cultures, phénomène récurrent en milieu rural.

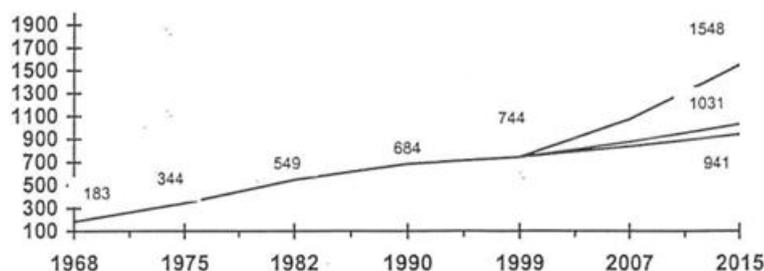
- l'espace réclamé est occupé par **un taillis, sans valeur sylvicole identifiée non rattaché à une exploitation agricole** contrairement à l'emprise faite en très large majorité sur les terrains agricoles de la commune pour la construction

Par contre, le projet d'aménagement d'urbanisation est d'intérêt général, car **son objectif de rétablir à terme une desserte par voie publique, suffisamment dimensionnée contribuant ainsi au respect du règlement du PLUi-HD.**

- la réclamation s'inscrit dans le cadre des objectifs définis par les dispositions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation du Code de l'Urbanisme et en parfaite cohérence sur le plan de l'aménagement économe de l'espace.

- il s'agit **uniquement de me permettre de disposer de l'espace suffisant pour l'implantation d'une voie ayant vocation à intégrer le domaine public de la commune.**

- pour rappel la commune du Val David s'était positionnée lors de l'élaboration de son POS en 2000, pour un développement à 10/15 ans sur une évolution de 5 à 7 nouveaux ménages par an. Contrairement à cette projection la commune n'a enregistré aucune évolution démographique depuis cette dernière date.



* * *

Au vu de ces éléments, **je demande que la commission d'enquête porte une attention toute particulière à ma requête afin :**

- que soit apporté le correctif réclamé, comme mentionné sur le plan du géomètre sus-mentionné,**
- de rétablir les conditions d'accès aux propriétés existantes en aménageant une voirie ayant vocation à intégrer le domaine public**
- d'assurer aux constructions anciennes et nouvelles l'accessibilité aux service publics (ordures ménagères) et la sécurité publique (incendie).**

Commentaire de la commission :

Située à moins de 10 km du pôle urbain d'Evreux, Le Val David est une commune qui compte environ 700 habitants, sur le plan démographique, sa population plutôt vieillissante stagne depuis plusieurs années à cause d'un manque de nouvelles constructions. Proche d'Evreux qui constitue le principal bassin d'emplois d'EPN et de la Base aérienne 105 qui monte en puissance depuis plusieurs années avec pour corollaire une augmentation notable de ses effectifs ce qui constitue un atout majeur pour l'emploi de la communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie, c'est une commune qui possède un fort potentiel de développement.

Par ailleurs, Le Val David possède un groupe scolaire regroupant à peine quatre-vingt élèves de la maternelle au CM2 qu'il convient de pérenniser.

Au vu des éléments présentés par le requérant, ainsi que des infrastructures industrielles et militaires qui constituent l'environnement proche de cette commune, il serait souhaitable d'accorder une suite favorable à cette requête qui rejoint l'intérêt général de la commune et de la communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie.

Avis EPN : défavorable. Cet espace a déjà fait l'objet d'une extension. L'enveloppe urbaine actuelle ne fera pas l'objet d'une nouvelle extension et restera dans l'alignement existant.

Avis C.E. : *L'argumentation relative à cette requête a été développée dans le commentaire de la commission figurant supra, elle tend vers un avis favorable pour accorder cette extension mesurée*

destinée à réaliser une voie d'accès et une placette de retournement nécessaire aux services de secours et au ramassage des ordures ménagères. La commission prend acte de la réponse d'EPN.

39	MARCILLY LA CAMPAGNE	9	RP + L	Monsieur MOISAN Pierre	3, rue de la Mare aux loups – Beaucé – 27620 – Marcilly la Campagne	Parcelle AN 46
<p>à Monsieur Le Commissaire Enquêteur</p> <p>Monsieur,</p> <p>Suite au courrier de Mme Buret du Service Planification, daté du 06/02/2023, indiquant que la parcelle AN 46 a été <u>reclassée par erreur</u> en zone naturelle, sans aucune demande de notre part, nous souhaitons que celle-là soit réintégrée en zone constructible comme cela figure toujours sur le PLUI affiché en mairie de Marcilly La Campagne (vérification faite le 04/02/2023 en présence de Mme Baché.)</p> <p>Nous souhaitons également que cette régulation soit effectuée le plus rapidement possible afin que notre géomètre, Mme Davrinche, contactée en février, puisse réaliser le bornage et la demande de C U.</p> <p>Avec nos remerciements anticipés.</p> <p>Cordialement</p> <p>Pierre MOISAN </p> <p>Josette MOISAN </p>						
<p>Avis EPN : Cette parcelle a été, en partie classée N au moment de la modification 1, par erreur. Le zonage sera modifié.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>						

40	MARCILLY LA CAMPAGNE	10 3	RP RN	Monsieur Henri GOUST	1 place de l'Eglise – 27620 – MARCILLY LA CAMPAGNE	Parcelle 99
<p>Modification de l'accès de la parcelle 99 par la rue du Verger. Cf OAP Marcilly la Campagne secteur bourg, l'accès initial était prévu par la place de l'Eglise, mais pas possible car il s'agit d'un fossé. Possibilité d'inclure et d'utiliser le début de la parcelle pour l'accès à l'OAP.</p> <p>Contribution : l'accès préconisé dans l'AOP correspond à un fossé. Après concertation avec la Mairie nous suggérons de modifier l'accès au terrain par la rue du verger. Nous souhaitons rencontrer les Commissaire Enquêteurs le 17 avril à la Mairie de Marcilly la Campagne pour valider cette option. Merci d'avance</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Requête recevable, l'accès à l'OAP pourrait effectivement être réalisée par la rue du Verger, ce qui nécessite d'intégrer la partie ouest de la parcelle 99 au sein de l'OAP. L'accès figurant sur le projet d'OAP est un fossé drainant les terres agricoles en amont. Cette observation est la même que la requête N° 10 RP.</i></p>						
Avis EPN : Les OAP seront modifiées dans le cadre de la procédure de modification 3						
Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i>						

41	MARCILLY CAMPAGNE	LA	11	RP	Monsieur DANIEL Pascal	42 rue de la Cure – Le Souchet – MARCILLY LA CAMPAGNE	Parcelles AC0026 et AC 0097
<p>Demande de régularisation de la déclaration d'une piscine refusée en raison de la présence sur plan d'un EBC à moins de 15 m de la piscine. Or, ce n'est pas un bois, mais un terrain arboré qui m'appartient. Je souhaite régulariser ma situation.</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Sur le document joint par Mr Daniel, les parcelles sont mentionnées ; il s'agit des parcelles AC0026 et AC 0097 (photo Mr Daniel Marcilly la Campagne) . En zoomant, nous constatons que la parcelle AC 0026 a une contenance 24 mètres carrés et 4915 mètres carrés pour la parcelle AC0097. Sur la base des photos aériennes, le fond de la parcelle AC 0097 présente une image d'une végétation boisée non dense et clairsemée, vraisemblablement un taillis. Le requérant n'a pas ajouté d'autres éléments (photos, témoignages ..) que la demande déposée le 27/02/2023. Sa propriété ne correspond pas à un EBC, un classement en Nh lui permettrait de construire sa piscine en toute légalité.</i></p>							
Avis EPN : Favorable. L'EBC qui est situé sur la parcelle d'à côté AC185, empêche la régularisation de la piscine qui est construite à moins de 15m de cet EBC. Celui-ci est placé sur le jardin de la maison qui n'est pas boisé de manière dense. Une réduction de cet EBC et de la zone N, en alignement de la parcelle voisine, sera réalisée.							
Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i>							

42	MARCILLY LA CAMPAGNE	12 6	RP RN	Madame BRARD Geneviève	19, rue de la forêt 27930 – REUILLY	Parcelle AN 2 Le Moussel
<p>Demande de changement de zonage parcelle AN2 – le Moussel – de N en Nh ou UBb, contribution déposée sur registre numérique. Nota : terrain situé sur la commune de Marcilly la Campagne.</p> <p>Contribution : Bonsoir, Je viens vers vous car je suis propriétaire d'un terrain situé entre 2 terrains où se trouvent des constructions. Après renseignement à la mairie, il s'avère que ce terrain est classé en zone naturelle ; donc non constructible. Ma question est de savoir pour quelle raison est-il classé zone naturelle ? Pour quelle durée ? et aussi, comment mon terrain peut-il devenir constructible ? Mon terrain se situe sur la commune du Moussel à Marcilly La Campagne 27320, Rue de la mare aux loups à côté du numéro 13, terrain AN numéro 2. Au numéro 13, mon ex-mari y vit et ma fille serait intéressée pour une construction sur cette parcelle qui est à côté. Je vous remercie du retour et des réponses apportées. Cordialement.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Requête identique à l'observation N° 12 RP</i> <i>La parcelle AN2 a une superficie de 6220 m2, au vu de la photo aérienne, elle semble être cultivée, Compte tenu de sa superficie, elle a un potentiel de plusieurs logements. Elle est en outre située dans un hameau qui n'a pas vocation à se développer afin de limiter l'extension sur les terres agricoles et naturelles.</i></p>						
<p>Avis EPN : Le classement en zone naturelle se justifie par la volonté de limiter l'extension urbaine sur les terrains naturels et agricoles. Le terrain, avec habitation, situé sur la parcelle AN1 est classé en zone Nh, afin d'empêcher toute nouvelle construction. Ainsi la limite d'urbanisation est stoppée au terrain cadastré AN3 au numéro 13. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles au regard du développement démographique de l'agglomération.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maître d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>						

43	MARCILLY LA CAMPAGNE	13	RP	Madame Stéphanie DOMAREFF pour Mme DOMAREFF Jacqueline	MARCILLY LA CAMPAGNE	Parcelle 31 Le Souchet
<p>Propriétaire de la parcelle 31 hameau du Souchet Marcilly la Campagne. Ma mère souhaiterait agrandir la parcelle 31 constructible en partie de 2 000m² supplémentaires. Passage de la Zone A à la zone UBb.</p> <p>Commentaire de la commission : <i>La vue aérienne montre que la parcelle 31 est entourée d'arbres , probablement que pour la chambre d'agriculture, cette parcelle n'est pas fondamentalement agricole. ceci étant à vérifier; l'extension de la zone UBb est possible et que le reste de la parcelle rejoint la zone N vue dans le cadre de Mr Daniel. Cette personne souhaite intégrer une partie de la parcelle 31 pour une superficie de 2000m² en zone UBb, demande à étudier, toutefois cette requête se situe dans un hameau qui n'a pas vocation à se développer afin de limiter l'extension sur les zones agricoles et naturelles.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. Sur cette parcelle, environ 3000m² sont déjà constructibles. Cette surface ne sera pas étendue davantage conformément aux objectifs du PLUi qui est de limiter l'extension urbaine sur les zones agricoles et naturelles</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du Maître d'ouvrage est cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>						

44	MARCILLY LA CAMPAGNE	16	RP	Madame Nathalie REGNIER	, place de l'Eglise 27320 – MARCILLY LA CAMPAGNE	Parcelles 55 et 80
<p>J'ai acquis en 2007 les parcelles 55 et 80 classées constructibles pour la somme de 35 500 €. Actuellement je constate que sur le plan de la révision allégée du PLUI, mes parcelles sont en zone naturelle. Je considère que je subis un préjudice financier important et je souhaite que mes parcelles redeviennent constructibles car elles sont adjacentes à la zone UBb.</p> <p>Commentaire du C.E. : Il est à noter que ces parcelles ont été achetées à l'époque pour éviter l'édification d'un lotissement en face de la propriété de Madame REGNIER.</p> <p>Commentaire de la commission : <i>Ces parcelles d'une contenance de 1500 m² ont un accès sur la voie publique pour la parcelle 80 et sont situées en plein centre bourg, leur retour en zone UBb est envisageable.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. Ces parcelles étaient déjà inconstructibles à la carte communale de 2011. Le développement urbain doit se faire en priorité dans l'enveloppe urbaine actuelle. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine vers les zones agricoles et naturelles</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission prend acte de cette réponse. Toutefois, dans le cadre des besoins futurs d'urbanisation de cette commune, la commission suggère que cette requête soit réétudiée compte tenu de sa situation dans le bourg de Marcilly la Campagne.</i></p>						

45	MARCILLY LA CAMPAGNE	17	RP	Monsieur Madame HERROUARD Jean-Paul	et	MARCILLY LA CAMPAGNE	Parcelle A E 52
----	----------------------	----	----	--	----	----------------------	-----------------

M² et Mme HERROUARD Jean - Paul

Monsieur et Madame HEROUARD Jean Paul

Marcilly la Campagne Parcelle AE 52

J'avais demandé lors de l'enquête publique 16 08 au 14 09 2022 relative à la modification du PLUI n°2 que la parcelle AE 52 soit entièrement classée dans la zone constructible UBb.

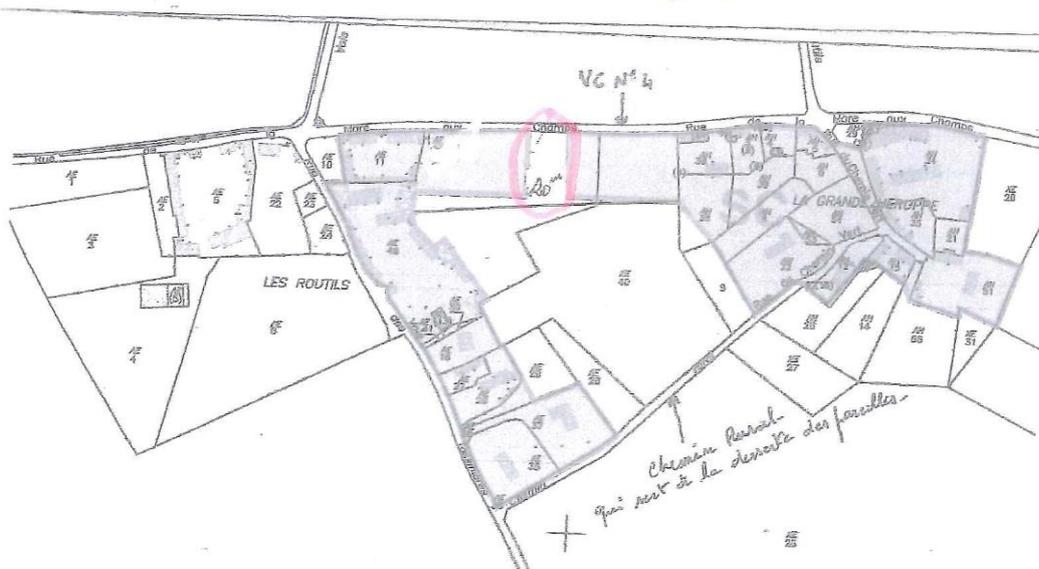
Je réitère ma demande car exploiter une parcelle de 20mètres de largeur et d'une profondeur d'une quarantaine de mètres comment l'exploitant pourra t'il manoeuvrer dans une si petite parcelle d'ou le danger en tournant sur la voirie (VC 4) avec les nouveaux engins agricoles qui sont de plus en plus grands. (les moissonneuses batteuses, les appareils de traitement sont maintenant de 24 à 36 mètres de largeur) tout en sachant que la loi européenne et la PAC imposent que l'agriculteur doit laisser une bande de 5 mètres non exploitée au bord des habitations, il ne lui restera que 10 mètres à exploiter?

D'autre part je sais pertinemment que la commune a un besoin de nouvelles constructions car il y a quatre ans l'école du village fonctionnait avec un groupe scolaire construit en 2012 de six classes 2 en maternelle et 4 en primaire. L'effectif était de 134 élèves, en 2020 l'inspection académique a fermé une classe. Aujourd'hui l'effectif à la rentrée de septembre était de 106 élèves d'ou le besoin de nouvelles constructions?

Respectueusement

HERROUARD

HERROUARD

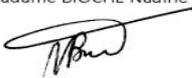


	<p>Commentaire de la commission : <i>Cette observation a été prise en compte dans le cadre de la procédure de révision allégée, un classement en UH est proposé par EPN.</i></p>
	<p>Avis EPN : Ce changement de zonage est déjà pris en compte dans le projet de révision allégée.</p>
	<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>

46	MARCILLY CAMPAGNE	LA	19	RN	Monsieur HERROUARD	Maire de Marcilly la Campagne	Parcelle AV 100, AV 200, AV 221 et AV 223
<p>Dans le cadre de l'Enquête publique Révision allégée, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance ci-après de mes observations: Les parcelles cadastrées AV 100, AV 200, AV 221 et AV 223 sont classées en zone agricole alors qu'elles devraient l'être en zone UBb. En effet, les deux parcelles AV 100 et AV 221 sont construites, présence de maisons d'habitation. Le Maire HEROUARD Jean Paul</p> <p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>Les parcelles AV 100 et AV 200 font l'objet de la procédure de révision allégée, leur classement en UBb est proposé par EPN. Les parcelles 221 et 223 sont situées en zone A, sur la parcelle 221 figure une habitation, il serait logique qu'elle bénéficie du même classement, en ce qui concerne la parcelle 223, le fait de la laisser en zone A constituerait une dent creuse, pour harmoniser le découpage de la zone UBb, elle pourrait également être rattachée à la zone UBb.</i></p>							
<p>Avis EPN : Favorable. Il est prévu de classer en UBb les parcelles AV100 et 200 dans le projet de révision allégée Etant donné leur situation et fonction, les parcelles AV221 et 223 seront intégrées dans la zone UBb</p>							
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>							

47	MARCILLY LA CAMPAGNE	7	RN	Monsieur Clément Nion- Andé	Non renseignée	Parcelle 175
<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Etant agriculteur sur la commune de Marcilly la Campagne, une parcelle voisine d'un de mes champs se trouve être en possibilité de vente ce qui pourrait m'intéresser pour réaliser un hangar agricole (stockage grains et matériels principalement). Cependant, comme vous pourrez le constater dans les PJ, cette parcelle est en Zone Naturelle stricte. Si je venais à acheter cette parcelle, serait-il possible changer son orientation pour me permettre de construire cet hangar?</p> <p>Par avance merci,</p> <p>Cordialement,</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>il s'agit de la parcelle 175 pour 641 M², un classement en A lui permettrait de construire un hangar de stockage.</i></p> <p>.</p>						
<p>Avis EPN : défavorable. Le requérant n'a pas la maîtrise foncière de cette parcelle boisée, qui n'a pas de vocation agricole aujourd'hui.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La réponse du maître d'ouvrage est cohérente, cette parcelle en zone naturelle ne lui appartient pas.</i></p>						

48	MARCILLY LA CAMPAGNE	27	CE	Madame ARTUS Dominique	GFA des Routils 12 rue de la mare aux Champs 27320 Marcilly la Campagne	Parcelles AH 56 et XE 28
<p>Contribution : A l'attention de M. le Président de la commission d'enquête,</p> <p>Je soussignée ARTUS Dominique et au nom de mes frère et soeur Jean-Michel ARTUS et Françoise POLIAKOFF tous trois seuls membres du GFA des Routils, sollicite votre haute bienveillance pour attribuer deux parcelles en terrains constructibles, situées sur la commune de Marcilly la Campagne. Les parcelles sont situées à la Grande Hérupte: section AH N° 56 de 31,2 ares et section XE N°28 de 41,32 ares. Trop petites et difficiles d'accès avec les outils agricoles, ces 2 parcelles ne sont pas cultivées depuis plus de 20 ans. La parcelles AH N°56 est enclavée entre 2 champs ne nous appartenant pas, l'autre parcelle XE N° 28 donne sur la voie communale N°4 trop petite pour être cultivée. Notre dernière demande d'octobre 2020 pour requalifier ces parcelles AH56 et XE28 en terrain constructible, faite lors de l'enquête publique de l'élaboration du PLUi d'Evreux Portes de Normandie, a été rejetée une nouvelle fois. Le motif du rejet était : Les deux parcelles sont situées dans un hameau où les extensions des zones constructibles ont été interdites, afin de lutter contre l'étalement urbain. Pourtant entre les Routils et la Grande Héruptes, les parcelles bien plus grandes que nos parcelles et surtout cultivées jusqu'en 2020 (contrairement à nos parcelles), sont passées en terrain constructible. D'où notre totale incompréhension sur le bien-fondé de votre système et vos critères d'attribution d'autorisation. Vous aviez indiqué que seule une procédure de révision pourrait permettre un reclassement en zone constructible et que ce type de procédure n'est pas envisagé avant au minimum trois ans. Trois années sont passées, une enquête publique de révision étant ouverte, nous renouvelons notre demande ce jour auprès de vos services. En espérant votre équité et votre bienveillance, je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à notre demande et vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mon profond respect. Le 8 mai 2023, Dominique Artus.</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>La parcelle AH 56 a une superficie de 3120 m², elle n'est pas cultivée en SAU, la parcelle XE 28 a une superficie de 4132 m² et donne accès sur une voie publique, non cultivée en SAU et adjacente à la zone bâtie classée en UH, cette parcelle compte tenu de sa superficie pourrait faire l'objet d'une future OAP.</i></p>						
<p>Avis EPN : défavorable. Ces parcelles sont situées en hameau où l'extension urbaine doit être fortement limitée. L'objectif du PLUi est de limiter l'extension urbaine vers les zones naturelles et agricoles. De plus la commune dispose déjà de foncier permettant le développement. Les parcelles situées entre les Routils et la Grande Héruptes, nous supposons qu'il s'agit de la AE52. Cette parcelle était déjà constructible avant le PLUi, le nouveau document n'a fait que reprendre les dispositions existantes comme pour toutes les communes.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La parcelle AE 52 située entre les Routils et la Grande Hérupte actuellement cultivée est le lieu d'implantation de la future OAP « La Mare aux Champs » prévue pour 7 logements, La réponse du Maître d'ouvrage est toutefois cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>						

49	MARCILLY LA CAMPAGNE	48	RP	Monsieur et Madame Alain BIOCHE	6 rue de Merbouton 27320 MARCILLY LA CAMPAGNE	Parcelles AV 173 et AV 176
<p>Monsieur et Madame Alain BIOCHE 6 rue de Merbouton 27320 MARCILLY LA CAMPAGNE</p> <p style="text-align: center;">Le 9 Mai 2023</p> <p>Enquête PLUI-HD révision allégée</p> <p>Nous sommes propriétaires sur la commune de Marcilly la Campagne des parcelles bâties cadastrées AV 173 et av 176 à usage d'habitation avec dépendances et des parcelles cadastrées AV 156-174 et 175 sur lesquelles se trouvent édifiés des bâtiments à usage agricole.</p> <p>Au moment de prendre notre retraite, notre fils a repris l'exploitation en location terres et bâtiments agricoles. Nous avons alors fait le choix de garder la maison d'habitation pour continuer à l'occuper en qualité de propriétaires occupants. Cette dernière ne fait pas partie cadastralement du corps de ferme. Chaque ensemble est clos avec entrée et sortie indépendante.</p> <p>Les parcelles AV 173 et AV 176, classées Ah au zonage du PLUI, sont à dissocier du corps de ferme. En effet, notre fils ayant construit sa maison d'habitation dans un hameau voisin ne demeure pas sur le site de l'exploitation.</p> <p>Aussi, nous souhaiterions que ces deux parcelles AV 173 1a39ca et AV 176 30a17ca soient classées en zone UBb afin de valoriser d'anciens bâtiments en logement, lesquels l'étaient déjà par le passé.</p> <p>Cordialement</p> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> Madame BIOCHE Nadine Monsieur BIOCHE Alain </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>						
<p>Commentaire de la commission : <i>Requête recevable, les bâtiments se trouvant sur la parcelle 176 peuvent éventuellement accueillir plusieurs logements.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. L'habitation est à proximité du corps de ferme et l'accès se fait par celui-ci. La zone Ah est à privilégier</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission prend acte de cette réponse, toutefois les parcelles AV 173 et 176 disposent d'un accès indépendant de celui du corps de ferme sur la rue de Merbouton (google earth – street view). Toutefois dans le cadre d'une future vente, la distance vis à vis du corps de ferme destinée à éviter les conflits de voisinage n'est pas respectée.</i></p>						

50	MARCILLY LA CAMPAGNE	49	RP	Monsieur Jean-Paul HERROUARD	Maire de MARCILLY LA CAMPAGNE	Parcelle ZSA 42
<p>49 RP - Commune de Marcilly la Campagne : La commune de Marcilly la Campagne demande un emplacement réservé sur la mare de Madame Beaumont située sur la parcelle ZA 42, pour des raisons hydrauliques, de plus l'entretien est déjà effectué par l'agent communal. Fait à Marcilly la Campagne le 12 mai 2023. Le Maire,</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>La création de cet emplacement réservé permettra d'officialiser cet aménagement hydraulique dont la mairie souhaite devenir acquéreur dans le futur.</i></p>						
<p>Avis EPN : Favorable. Un emplacement réservé sera créé pour la gestion et l'entretien de la mare dans la procédure de modification 3</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, les mares sont un des éléments naturels à préserver et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (art 151-23 du C.U.)</i></p>						

51	MOUETTES	25	RP+ 3L	Monsieur CARRETTE Christophe	Maire de Mouettes 27220	parcelle communale A N° 963, B 959, B 33,OA 48. ZH 54 et 55 sur Mousseaux-Neruville
<p>Je formule ce jour 2 mai 2023, la demande de révision du PLUI.</p> <p>1 – parcelle communale A N° 963, classée en zone A (cœur du village) demande de classement en zone UBb pour construction possible de quelques habitations (parcelle appartenant à la commune), ci-joint 2 documents.</p> <p>2 – parcelle B N° 959 : zone constructible à l'époque avec PC déposé en 2004 puis arrêt de travaux. Repassé en zone N en 2019 (PLUI). Demande de passage de cette parcelle en zone urbanisable pour finir la construction (fondations déjà en place) pour Monsieur BEKKOUCHE-CHALAAL, ci-joint 2 documents.</p> <p>3 – parcelle B N° 33 : passage de la zone N en Nh, maison déjà construite. Ci-joint 2 documents.</p> <p>4 – parcelle OA N° 48 sur MOUETTES, et 2 parcelles ZH N° 0054 et 0055 sur la commune de MOUSSEAUX-NEUVILLE, demande de passage de zone A et Nh en zone urbanisable, propriétaire Monsieur DENIS Alexandre. Demande appuyée par Monsieur CARRETTE, Maire de MOUETTES.</p>						

DÉPARTEMENT DE L'EURE



MAIRIE DE MOUETTES

benoit
- Commune -
Mouettes, le 28 avril 2023

M. le Président de la commission d'enquête
Hôtel d'Agglomération,
Service Planification, Enquête publique
Révision allégée n°1 PLUI-HD
9 rue Voltaire
CS 40423
27004 EVREUX

Objet : Zonage parcelle section A n° 963

Monsieur,

Je vous informe par le présent courrier notre souhait de voir la parcelle n° A 963 actuellement en zone A, être reclassée en zone UBb.

Porteur d'un projet communal, Je suis convaincu que les retombées de mon projet justifient amplement ce changement. En effet la vente de ce terrain constructible financera en grande partie notre projet de construction d'une salle polyvalente. Un tel projet ne peut que contribuer positivement à la santé économique et sociale de notre commune.

Pour plus de précision, je vous prie de trouver en joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame / Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Le Maire,
Christophe CARRETTE


Route d'Ezy - 27220 MOUETTES Tél : 02.32.37.38.16 mairie@mouettes27.fr

DÉPARTEMENT DE L'EURE



MAIRIE DE MOUETTES

De cad 2 -

- Chabaal -

Mouettes, le 28 avril 2023

M. le Président de la commission d'enquête
Hôtel d'Agglomération,
Service Planification, Enquête publique
Révision allégée n°1 PLUI-HD
9 rue Voltaire
CS 40423
27004 EVREUX

Objet : Zonage parcelle section B n° 959

Monsieur,

Je vous informe par le présent courrier que la parcelle section B n° 959 est en zone N sur le PLU, alors qu'il y a un début de construction rattaché à un permis de construire accordé en 2004 (PC2741903J0251).

Le propriétaire souhaite reprendre la construction qui était en zone constructible avant notre carte communale et le PLU.

Nous demandons le reclassement de la parcelle en zone UBb.

Nous vous remercions de bien vouloir regarder notre demande et faire le nécessaire pour corriger le zonage.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en nos salutations distinguées

Le Maire,
Christophe CARRETTE



Route d'Ezy – 27220 MOUETTES Tél : 02.32.37.38.16 mairie@mouettes27.fr

DÉPARTEMENT DE L'EURE



MAIRIE DE MOUETTES

Demande 3.

- Auber -

Mouettes, le 21 avril 2023

M. le Président de la commission d'enquête
Hôtel d'Agglomération,
Service Planification, Enquête publique
Révision allégée n°1 PLUI-HD
9 rue Voltaire
CS 40423
27004 EVREUX

Objet : Zonage parcelle section B n° 331

Monsieur,

Je vous informe par le présent courrier que la parcelle section B n°331 est en zone N sur le PLU, alors qu'il y a une habitation sur la propriété.

La parcelle devrait être en zone Nh.

Nous vous remercions de bien vouloir regarder notre demande et faire le nécessaire pour corriger le zonage.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en nos salutations distinguées

Le Maire,
Christophe CARRETTE



Route d'Ezy – 27220 MOUETTES Tél : 02.32.37.38.16 mairiedemouettes@ozone.net

Alexandre DENIS
5 chemin de la Côte
27220 Mousseaux-Neuville
0616437427

*Demande appuyée
par la mairie de Mouettes.*



Monsieur le Maire
Mairie de Mouettes
4 route d'Ezy
27220 Mouettes

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme

Mousseaux-Neuville, le 24 novembre 2022

Monsieur le Maire,

Propriétaire depuis le 16 juillet 2021 d'un terrain de 116,83 ares, situé à Mouettes et à Mousseaux-Neuville, je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées suivantes :

- Section OA N°0048 de 98,3 ares (Mouettes – Zone A)
- Section ZH N°0054 de 9,66 ares (Mousseaux-Neuville – Zone A)
- Section ZH N°0055 de 8,87 ares (Mousseaux-Neuville – Zone Nh)

Ces parcelles sont à ce jour classées en zone agricole. Je souhaiterais pouvoir vendre ce terrain pour que puisse être réalisées des constructions. D'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

Le terrain n'est pas exploité depuis plus de 40 ans de par sa taille réduite et des habitations qui l'entoure. Il dispose à proximité des voiries et des réseaux nécessaires à son développement.

Ce projet respecterait le cadre du village, et ne pourrait que contribuer positivement à l'attractivité et la dynamique de la commune.

Pour plus de précision, je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question. Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Alexandre DENIS

<p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>Ces 2 communes (MOUETTES et MOUSSEAUX-NEUVILLE) n'entrent pas dans le périmètre de la révision allégée du PLUIHD. Il nous appartient cependant de les prendre en compte.</i></p> <p><i>En ce qui concerne la parcelle A963, elle appartient à la commune qui souhaite la vendre afin de financer en partie l'édification d'une salle polyvalente, elle est située au cœur du village, son classement en UBb peut être envisagé</i></p> <p><i>Monsieur le Maire appuie la requête de Mr BEKKOUCHE- CHALAAL propriétaire de la parcelle B 959 sur laquelle les fondations sont présentes, son classement en UBb pourrait être envisagé.</i></p> <p><i>Sur la parcelle B 331 une maison est présente, son passage de N à Nh paraît logique.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les parcelles OA 48 (zone A) sur Mouettes et ZH 0054(zone A) et 0055 (zone Nh) sur Mousseaux Neuville, elles appartiennent à Monsieur Alexandre DENIS et disposent d'accès sur la voie publique. Les parcelles 54 et 55 totalisent une superficie de 1853 m² et pourraient accueillir 2 logements. En ce qui concerne la parcelle OA 48, elle totalise une superficie de 9830 m², son urbanisation nécessiterait la création d'une OAP, à voir éventuellement lors d'une future évolution du PLUIHD.</i></p>
<p>Avis EPN : Défavorable. A963 (initialement A116 divisée). La commune de Mouettes n'entre pas dans le périmètre de l'évaluation environnementale, il n'est donc pas possible d'analyser l'impact de réduction de la zone agricole. Défavorable B959 : Cette parcelle se trouve dans une zone N et boisée, isolée des zones urbaines. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine sur les zones naturelles et agricoles. Le développement de la commune ne peut se faire à cet endroit. Défavorable. B331. Le classement en zone Nh, afin de régulariser l'habitation, sera étudié dans le cadre de la modification 3. Défavorable OA48.ZH54 Cette parcelle ne comporte pas d'habitation et n'a donc pas vocation à être classée en zone Nh. Etant donné sa situation, l'extension de la zone urbaine n'est pas autorisée conformément aux objectifs du PLUi. Défavorable ZH55. Cette parcelle est déjà classée en Nh et n'a pas vocation à être constructible vu sa situation proche d'une zone agricole cultivée.</p>
<p>Avis C.E. : <i>Ces 2 communes (MOUETTES et MOUSSEAUX-NEUVILLE) n'entrent pas dans le périmètre de la révision allégée du PLUIHD. En ce qui concerne la parcelle B 963, classée A, la commission suggère, compte-tenu d'une part de son emplacement au cœur du village et d'autre part de la maîtrise foncière communale, que son classement en UBb soit réétudié lors d'une prochaine révision du PLUI.</i></p> <p><i>En ce qui concerne la parcelle B 959 classée N, bien que des fondations soient présentes suite à un permis de construire délivré en 2004, la réponse du Maitre d'ouvrage paraît cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p> <p><i>Pour la parcelle B 331, bien que défavorable, la réponse d'EPN permettra, lors d'une future modification, de classer cette parcelle en zone Nh afin de régulariser l'habitation.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les parcelles OA 48 sur Mouettes et ZH 54 et ZH 55 sur Mousseaux Neuville, elles sont situées en secteur d'habitat diffus et n'ont pas vocation à être urbanisées, la réponse du Maitre d'ouvrage paraît cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>

52	MOUETTES	15	CE	Madame Audrey hard	17, route de Nonencourt 27220 - MOUETTES	Parcelle N° 671
<p>Objet : Révision PLUI Contribution : Monsieur, Veuillez trouver ci-joint notre courrier concernant notre parcelle n°671 au 17 route de Nonencourt 27220 Mouettes. Cordialement, Audrey Hard</p> <p>M. JOURDAN Benoit et Mme HARD Audrey 17 Route de Nonencourt 27220 MOUETTES Tél : 06 70 93 20 26 Mail : dreyd@hotmail.fr</p> <p>M. le Président de la commission d'enquête Hôtel d'Agglomération, Service Planification, Enquête publique Révision allégée n°1 PLUI-HD 9 rue Voltaire CS 40423 27004 EVREUX</p> <p>Fait à Mouettes le 20 Avril 2023</p> <p>Objet : Mauvais zonage de notre parcelle section B n°671</p> <p>Monsieur, Nous nous permettons de vous écrire, car nous avons constaté que notre parcelle section B n°671 est en zone N sur le PLU, alors que nous avons notre habitation dessus. Nous devrions être en zone Nh. Nous vous remercions de bien vouloir regarder notre demande et faire le nécessaire pour corriger le zonage.</p> <p>Nous vous prions de croire, Monsieur, en nos salutations distinguées.</p> <p>Benoit JOURDAN et Audrey HARD</p>						

	Commentaire de la Commission : <i>Un classement en Nh paraît logique en raison de la présence d'une habitation.</i>
	Avis EPN : Défavorable. Le classement en zone Nh sera étudié dans le cadre de la procédure de modification 3.
	Avis C.E. : <i>Pour la parcelle B 671, bien que défavorable, la réponse d'EPN permettra, lors d'une future modification, de classer cette parcelle en zone Nh afin de régulariser l'habitation.</i>

53	MOUETTES	26	RN	Mr LUTZ et Mme PATTIN Tristan et Annick	62 rue du parc 27220 MOUETTES	les parcelles 69,328, 848,822
<p>-</p> <p>Objet : Demande de révision d'une parcelle boisé en constructible, sachant qu'elle n'est pas boisé et était constructible avant.</p> <p>Contribution : Madame Annick PATTIN Monsieur Tristan LUTZ le 10 MAI 2023 Madame, Monsieur,</p> <p>Mon fils Tristan LUTZ a pu s'entretenir le 2 Mai avec l'interlocuteur chargé de nous informer sur la révision allégée du PLUI à la mairie de La Couture Boussey. A cette occasion, il a pu lui exposer nos préoccupations communes concernant les projets que nous avons en faisant, ensemble, l'acquisition de notre bien au 62 rue du Parc à MOUETTES. En 2014, donc, nous avons acheté cette maison avec les parcelles 69,328, 848,822. (Voir copie du cadastre en annexe). Je me joins à lui pour la demande qu'il formule ci-après : « Notre projet était de faire par la suite ma résidence principale et de faire construire ma propre maison sur la parcelle 848 qui était constructible. Actuellement je vis en région parisienne avec ma conjointe. Presque 10 ans après l'acquisition la parcelle 848 n'est plus constructible, alors que j'aurais aimé construire ma future résidence principale avec ma conjointe et y fonder une famille. Dans nos objectifs également, nous désirons être toujours proches de ma mère afin de la seconder dans ses années d'âge avancé... Nous avons appris qu'entre-temps la parcelle a été reclassée en zone boisée, alors que ce n'est pas le cas et ne l'a jamais été. Il y a quelques arbres fruitiers, des thuyas, etc ... et surtout beaucoup de gazon. (Ci-jointes des photos de la parcelle 848 non boisée). L'emplacement où j'aimerais implanter la maison, après étude de sol que je n'ai pas encore faite, serait, si possible, où se situe le rectangle jaune sur la photo Google earth. A cet endroit il n'y a que de la pelouse, un abri à bois que je retirerais et rien d'autre afin de ne pas dénaturer le beau jardin. (voir photo Google earth, et implantation grossière de la maison). Pour information la parcelle 328 est constructible, mais avec les normes de 15 mètres à respecter par rapport à la zone boisée, je ne peux construire que devant la maison de ma Maman et donc devoir couper des arbres multi centenaires, et complètement déstructurer le cadre de vie de cet endroit. De plus, il est à noter que les parcelles situées aux mêmes niveaux de nos voisins de l'autre côté de part et d'autre de nos clôtures, plus au moins de même superficies, sont toujours constructibles... Je vous demande donc bien vouloir, si possible, remettre la parcelle 848 en partie ou en totalité constructible comme initialement lors de notre achat, afin que je puisse faire diviser et entamer les démarches pour une demande de permis de construire au plus vite. Nous sommes désormais impatients de venir vivre à mouettes, ma conjointe et moi, et nous apprêter à accueillir un futur enfant. » Nous vous remercions par avance d'avoir pris le temps de lire et d'étudier notre requête. Nous espérons que cette demande légitime sera prise en considération et que nous aurons un retour positif de votre part... Recevez, Madame, Monsieur, nos sincères salutations. Mr LUTZ et Mme PATTIN</p>						

	<p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>La parcelle 848 totalise une superficie de 2526 m², actuellement située en zone NEBC, elle pourrait être classée en UBb en totalité ou en partie pour permettre à ce jeune couple de construire son habitation.</i></p>
	<p>Avis EPN : Défavorable. La commune de Mouettes n'étant pas intégrée à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision allégée, il ne sera pas possible d'analyser l'impact de ce changement de zonage.</p>
	<p>Avis C.E. : <i>Bien que la commune de Mouettes n'ait pas été intégrée à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision allégée, le classement en NEBC de ces parcelles constitue toutefois une erreur de zonage, la commission suggère donc de réétudier cette requête lors d'une prochaine révision du PLUI.</i></p>

54	MOUSSEAUX NEUVILLE	22	RP	Madame CARRIERE Mireille pour la fratrie de 4 personnes	1 rue des Moissonneurs Hameau Neuville 27220 – Mousseaux Neuville	Parcelle N° A 450, A 451
<p>Objet : demande de révision de zonage depuis 2017.</p> <p>Concernant les parcelles A 450 et A 451 de 1719 m² située rue des moissonneurs à Mousseaux-Neuville classée en zone N depuis le PLU de 2017.</p> <p>Je fais la demande d'un nouveau zonage en zone U (constructible), la parcelle est non exploitée, les sorties se feront sur la D 555^E.</p> <p>Depuis 2019, de nouvelles installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un nouveau réseau électrique - des travaux d'enfouissement des canalisations d'eau - l'implantation d'un nouveau transformateur plus puissant - pour la sécurité incendie cession par la fratrie en 2022 d'un emplacement de 59m² pour l'implantation d'une citerne, - début des travaux depuis mardi 23 avril 2023. <p>Je sollicite la possibilité de construire sur cette parcelle.</p> <p>Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.</p>						

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE DE MOUSSEAUX-NEUVILLE
DÉPARTEMENT DE L'EURE
Arrondissement d'ÉVREUX
Canton de Saint-André-de-l'Eure

Le 8 Septembre 2022

Mme Mireille CARRIERE**1 rue des Moissonneurs****Hameau NEUVILLE****27220 MOUSSEAUX-NEUVILLE****OBJET : Renseignements d'urbanisme**

Madame,

Faisant suite à nos différents entretiens, je vous rappelle les sujets abordés :

Nous avons échangé :

- De la constructibilité des parcelles situées entre la rue du Champ et la départementale D833,
- De votre demande d'un nouveau zonage en U constructible de la parcelle de 1719m2 classée en zone Nh,
- Des différents aménagements réalisés depuis 2018, tels que l'enfouissement de certaines lignes électriques, du déploiement d'un nouveau transformateur électrique,
- De l'acquisition d'une parcelle de 59m2 auprès de votre fratrie aux fins d'y implanter une citerne enterrée dans le cadre du programme de la défense incendie de la commune,

Au travers de ce courrier, je souligne que la commune est en cours d'appel d'offres pour le déploiement de 4 citernes incendie et de 6 poteaux d'aspiration qui vont permettre de délivrer de nouveaux permis de construire, notamment le long de la rue des moissonneurs et en profondeur de la rue du champ.

Je vous confirme également être favorable à votre demande d'un nouveau zonage en U constructible de la parcelle de 1719 m2 classée en zone Nh.

Je vous confirme donc ne pas être opposé à votre demande si tant est que les services de l'Etat y soient favorables.

Veillez croire, Madame, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire, **Cédric LEVERT**

	<p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>La parcelle A 451 totalise 4714 m², elle est située en zone N, un classement en UAc pour la surface demandée pourrait être envisagé compte tenu des travaux engagés et un avis favorable du Maire de la Commune.</i></p>
	<p>Avis EPN : Défavorable. La commune de Mousseaux Neuville n'étant pas intégrée à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision allégée, il ne sera pas possible d'analyser l'impact de ce changement de zonage. De plus l'extension de la zone urbaine sur les zones agricoles et naturelles est contraire aux objectifs du PLUi.</p>
	<p>Avis C.E. : <i>La parcelle A 451 est située au croisement de la D 833 et de la D 68, en fin de zone urbanisée du village. Dans le cadre de la procédure actuelle, il n'est pas possible d'évaluer l'impact sur les terres agricoles et naturelles de ce changement de zonage, c'est pourquoi la commission rejoint le maître d'ouvrage dans son avis. Cette requête sera toutefois à réexaminer lors d'une prochaine révision du document.</i></p>

55	MOUSSEAUX NEUVILLE	41	RP	Fratrie DUVAL Jean-Pierre et Philippe	11, rue du Maréchal Joffre 27220 - SAINT-ANDRE de l'Eure	Parcelles ZI 81 et 123
<p>Objet : demande de révision de zonage.</p> <p>Concernant la parcelle lot B de 1382 m² située à Mousseaux – le Bois, déclarée constructible au POS et PLU précédent et sur le PLU de 2017 en Nh.</p> <p>Je demande un nouveau zonage en U sachant que le lot B ne peut être cultivé suivant sa disposition.</p> <p>Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.</p> <p>Observation déposée par CARRIERE Mireille</p> <p>– Madame CARRIERE Mireille pour la fratrie DUVAL de 4 personnes : Requête déposée le mardi 2 mai 2023 à la Couture Boussey ; Aujourd'hui 12 mai je rapporte deux plans GEOPORTAIL pour compléter et l'adresse exacte des parcelles concernées : rue des Mousseaux – Le Bois – 27220 - MOUSSEAUX NEUVILLE.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Il s'agit des parcelles ZI 0081 de 360 m² et 0123 de 1042 m². Elles sont situées dans le hameau du bois à Mousseaux en zone Nh, mais ne sont pas construites. Le hameau du Bois n'est pas rattaché à la zone urbanisée de la commune de Mousseaux Neuville. Afin de limiter les extensions sur les terres agricoles et naturelles, les hameaux n'ont pas vocation à se développer.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. Ces parcelles se trouvent dans une zone Nh isolée des zones urbaines. Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine sur les zones agricoles. Le développement de la commune ne peut se faire à cet endroit où seules les extensions de l'existant sont autorisées.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>la réponse du Maître d'ouvrage paraît cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>						

56	MUZY	2	RP	Monsieur GASNIER	17, rue Georges Monet 27650 – MUZY	Parcelle ZC 192
<p>Je souhaite un recul de la limite du fond par rapport au projet du nouveau PLUI d'une quinzaine de mètres. Dossier MUZ2 dans le rapport de présentation ; déposé plan parcelle cadastrée ZC 192.</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>La parcelle ZC 192 a été prise en compte dans le cadre de la procédure relative à la révision allégée pour une superficie de 800 m². Cette parcelle totalise une surface de 3572 m². Un recul de 15 m du fond de parcelle permettrait d'agrandir la zone Uap afin d'y accueillir 1 logement dans de meilleures conditions.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. La surface créée permet l'accueil d'un logement, la zone urbaine ne sera pas étendue.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission prend acte de cette réponse, la surface créée est suffisante pour accueillir 1 logement, toutefois ce recul de 15m sur la zone A ne permet pas l'accueil d'un nouveau logement.</i></p>						

57	MUZY	8	RP	Mr Jean Paul GUILLE	1 Le Fayel 27650 Muzy	Parcelle E 300
<p>Constate que sa parcelle E300 est bien passée de A à Ah. La parcelle E301 attenante n'est pas exploitée, correspond à un ancien verger, elle pourrait passer de A à Ah. Sur la parcelle 300 figure un rectangle bleu fait c'est une ancienne mare qui date de 1830, cette mare est asséchée depuis plus d'un siècle. Le rectangle bleu doit donc être enlevé.</p> <p>Commentaire de la commission :</p> <p><i>Ces deux parcelles constituent une seule unité foncière, sur la parcelle E 301 figure une construction, elle pourrait également bénéficier d'un classement en Ah. La mare est en effet à supprimer compte tenu de son assèchement.</i></p>						
<p>Avis EPN : favorable. La parcelle E301 sera classée en Ah pour permettre la construction d'annexe</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, toutefois la réponse d'EPN ne concerne pas l'emplacement de la mare sur le plan qui doit être enlevé.</i></p>						

58	MUZY	14	RP	Monsieur RIPOLL	7, route de Louye 27650 MUZY	Parcelle OE 270
<p>Je suis propriétaire de la parcelle 270 section OE au hameau de TISON à MUZY. Pourquoi ma parcelle est classée en zone N habitat alors qu'elle n'y était pas lorsque j'ai fait construire mon atelier que je souhaite agrandir en édifiant un garage pour véhicules de 50 m².</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>Il s'agit de la parcelle OE 270 d'une contenance de 1505 m². Elle est située en zone N stricte sur le plan de zonage modifié, un classement en Uap ou Nh serait plus approprié, il existe en effet une construction sur cette parcelle et les parcelles environnantes sont en Uap. Ce changement de zonage permettrait à Monsieur RIPOLL de construire son garage.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. La création de zone Nh sera étudiée dans le cadre de la procédure de modification 3</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission prend acte de cette réponse, cette requête sera étudiée dans le cadre la procédure de modification N° 3.</i></p>						

59	MUZY	18 8 25	RP RN CE	Madame MILLIEN -GRARE Monsieur et Madame GRARE Bruno	7, route de Nonancourt 27650 - MUZY	Parcelle OC 312
<p>Nous sollicitons le passage de la zone Nj de la parcelle OC 0312 en zone NH, ce qui permettrait la construction d'une piscine/chalet/abri de jardin etc... Suite à un refus de notre DP 027 42322 F 0023.</p> <p>Commentaire de la Commission : <i>C'est la 3^{ème} requête de cette personne pour la construction d'une piscine (1 registre, 1 registre numérique, 1 courriel). Les 2 dernières requêtes de cette personne ne figurent pas au présent rapport, elles font double emploi.</i></p> <p><i>Suite à leur déclaration préalable, les requérants ont fait l'objet d'une fin de non recevoir en raison du classement Nj de leur parcelle, un classement Nh pourrait permettre cette construction ne nécessitant pas de permis de construire.</i></p> <p><i>Les nombreuses pièces jointes fournies avec cette demande redondante ont été allégées aux fins de synthèse.</i></p>						
<p>Avis EPN : La piscine semble déjà existante. Le classement en zone Nh des fonds de parcelle, sera étudié dans son ensemble, lors de la procédure de modification 3</p>						
<p>Avis C.E. : <i>En effet, une vue de google earth permet de voir une piscine sur cette parcelle, cette requête sera étudiée lors de la prochaine modification du PLUiHD.</i></p>						

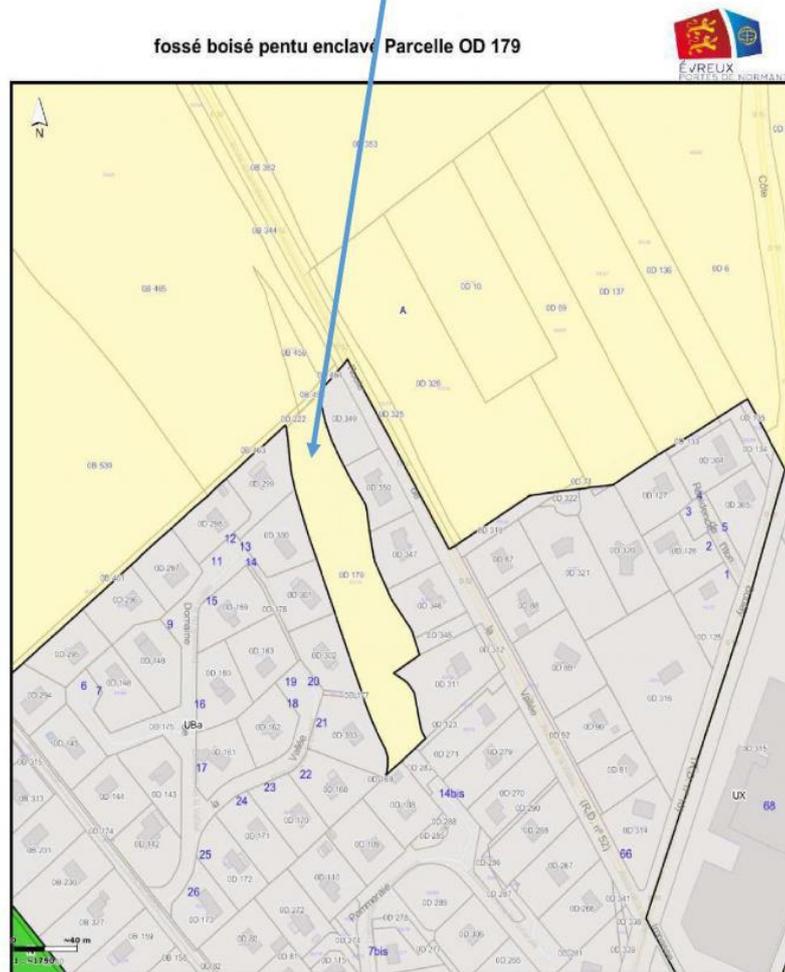
60	NORMANVILLE	31 32 33	RN RN CE	Monsieur Mabire Arnaud	Maire de Normanville Route de la Vallée	Parcelles OB 356 – OB 357 – OB 457
<p>Objet : Création d'un accès sécurisé à la parcelle OB356 (en 1AUh) à Normanville</p> <p>Contribution : Pour éviter deux accès (en U), en plein centre du village, sur la route départementale qui traverse la commune, il nous semble plus sécurisant de créer un accès à la parcelle à urbaniser depuis la rue des pâquerettes en passant sur la parcelle OB 357 sur une largeur de 5m environ (largeur à prévoir d'une rue en sens unique, avec trottoirs pour les piétons) en longeant la parcelle OB 457.</p> <p>Pour cela il faut changer le zonage sur une surface d'environ 100m² de la parcelle OB 357 en la classant en 1AUh ou UBa. Sur le schéma ci-dessous, vous pouvez visualiser la voirie en U projetée sur la parcelle OB356 par les lotisseurs et en mauve la modification que nous souhaitons. De même en évitant un accès en U à la parcelle on simplifierait fortement la gestion des eaux de ruissellement venant des coteaux au-dessus de la parcelle OB 357. Cela conduit à un nouveau plan de circulation pour la parcelle OB 356, intégrant cet accès par la rue des pâquerettes et la pente du terrain, limitant les risques liés aux eaux pluviales (eaux de ruissellement et eaux des voiries). En pièce jointe vous trouverez une carte de la zone avec les parcelles concernées.</p> <p>Objet : Modification de zonage d'une parcelle à Normanville classée en A enclavée dans une zone UBa</p> <p>Contribution : La parcelle OD 179 est un fossé boisé avec forte déclivité. Elle est étroite et compte tenu de sa forme elle n'est pas exploitée d'autant qu'elle est enclavée dans une zone pavillonnaire. Du fait de son zonage en A, elle apporte des contraintes de constructibilités en limite de propriété sur la parcelle OD349 la rendant difficilement constructible. Le souhait serait de transformer le zonage de cette parcelle en UJ ou N pour réduire les contraintes de constructibilité. Voir schéma ci-joint</p> <p>Objet : Deux propositions concernant la commune de Normanville</p> <p>Contribution : Bonjour Veuillez trouver ci-joint les deux propositions de Normanville concernant le PLUi Cordialement</p>						

Normanville

Modification de zonage d'une parcelle classée en A enclavée dans une zone UBa

La parcelle OD 179 est un fossé boisé avec forte déclivité. Elle est étroite et compte tenu de sa forme elle n'est pas exploitée d'autant qu'elle est enclavée dans une zone pavillonnaire. Du fait de son zonage en A, elle apporte des contraintes de constructibilités en limite de propriété sur la parcelle OD349 la rendant difficilement constructible. Le souhait serait de transformer le zonage de cette parcelle en UJ ou N pour réduire les contraintes de constructibilité.

Voir schéma ci-dessous :



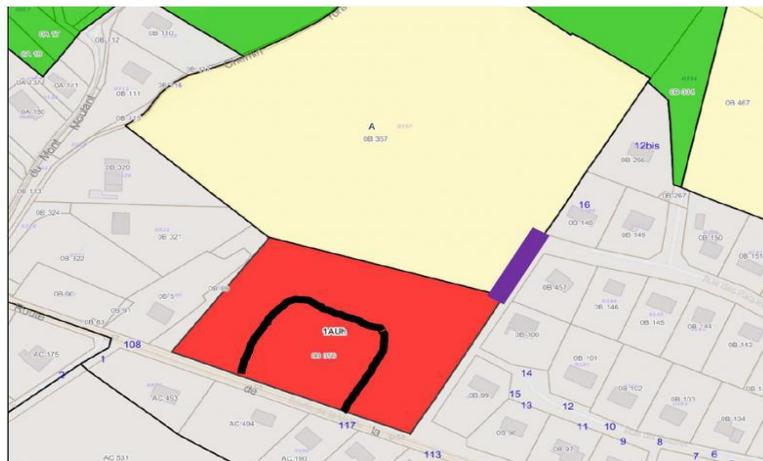
Normanville

Création d'un accès sécurisé à la parcelle OB356 (en 1AUh)

Pour éviter deux accès (en U), en plein centre du village, sur la route départementale qui traverse la commune, il nous semble plus sécurisant de créer un accès à la parcelle à urbaniser depuis la rue des pâquerettes en passant sur la parcelle OB 357 sur une largeur de 5m environ (largeur à prévoir d'une rue en sens unique, avec trottoirs pour les piétons) en longeant la parcelle OB 457. Pour cela il faut changer le zonage sur une surface d'environ 100m² de la parcelle OB 357 en la classant en 1AUh ou UBa. Sur le schéma ci-dessous, vous pouvez visualiser la voirie en U projetée sur la parcelle OB356 par les lotisseurs et en mauve la modification que nous souhaitons.

De même en évitant un accès en U à la parcelle on simplifierait fortement la gestion des eaux de ruissellement venant des coteaux au-dessus de la parcelle OB 357.

Cela conduit à un nouveau plan de circulation pour la parcelle OB 356, intégrant cet accès par la rue des pâquerettes et la pente du terrain, limitant les risques liés aux eaux pluviales (eaux de ruissellement et eaux des voiries).



Commentaire de la commission :

Cette dernière contribution regroupe les 2 autres, elle fait donc double usage.

Avis EPN : : Défavorable. La modification des OAP sera étudiée dans le cadre de la procédure de modification 3 du PLUi.

Défavorable. La commune de Normanville n'est pas dans le périmètre de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure et qui permet d'analyser l'impact de la réduction des zones naturelles et agricoles

Avis C.E. : *En ce qui concerne la parcelle OB 356, réponse d'attente étudiée lors de la prochaine modification du PLUi.*

Pour la parcelle OD 179, cette parcelle est classée A. Normanville n'entre pas dans le périmètre de la révision allégée, cette requête ne peut donc être étudiée dans le cadre de la présente révision. La commission suggère toutefois, compte de son étroitesse, de sa forte déclivité et de son enclavement au sein de la zone urbanisée, qu'elle soit étudiée lors d'une prochaine révision du document.

61	SAINT-ANDRE DE L'EURE	5	RP	Mme Carole DUVAL	16bis rue de la Libération 27220 Saint André de l'Eure	AP 170
	Demande de déclasser un bâtiment « remarquable » sur sa propriété. Elle veut vendre ce bâtiment. Documents joints : courrier, les autres pièces jointes ne figurent pas au présent rapport pour des raisons de synthèse.					

Monsieur et Madame DUVAL
16 rue de la libération
27220 Saint-André-De-l'Eure
Téléphone : 06.01.78.81.60

Monsieur le Maire,
Franck BERNARD
Place Gambetta
27220 Saint-André-de-l'Eure

Fait le 31/03/2023,

A Saint-André-de-l'Eure

Objet : Demande d'annuler la classification « Bâtiment remarquable »

2 pages.

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous demander de bien vouloir prendre en compte notre demande d'annuler la classification « Bâtiment remarquable » de l'annexe de notre propriété y compris les éléments associés comme le muret et les piliers du portail principal.

Pour rappel, nous avons acquis notre propriété en 7/06/2013 - parcelle cadastrale section AP n°170 avant division, composé d'une maison principale et 2 dépendances.

En 2022, nous avons dû réaliser une division de notre propriété en 3 lots. Comme vous le savez, nous avons obligation de vendre ayant à faire face aux conséquences d'endettements personnels suite à la liquidation de notre entreprise (Crise sanitaire).

Lors de démarches administratives auprès de vos services de l'urbanisme, nous avons appris que l'Annexe « Atelier », murets et piliers du portail principal ont été classés « bâtiment remarquable », au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. *Figure 1 Photographie du dossier "bâtiment remarquable"*

Or nous n'en avons pas eu connaissance ni lors de la division faite de notre propriété, et de la vente d'un premier bâtiment qui lui ne l'est pas. Pour ce dernier, il y a bien eu acceptation de créer une ouverture du muret. *Figure 2, 3 et 4 Photographies du 21/03/2023*

Cette classification concernant le bâti nous a fait perdre des acquéreurs potentiels pour le consolider (grosses fissures) et pour qu'il devienne de nouveaux logements pour Saint-André-de-l'Eure.

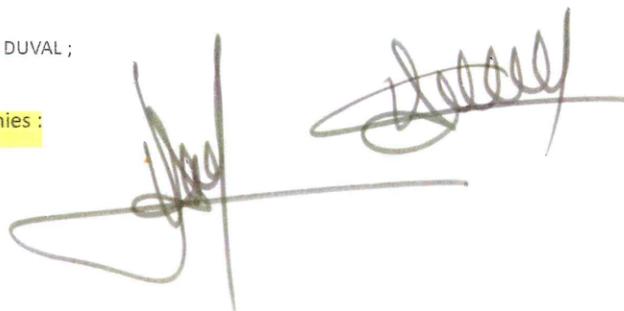
Sans la levée de la classification, nous pouvons rester bloquer dans une impasse.

Nous sommes à votre écoute pour toutes demandes complémentaires,

Nous vous prions, Monsieur le Maire, de recevoir nos sincères salutations,

Monsieur et Madame DUVAL ;

Ci-après photographies :



	<p>Commentaire de la Commission : <i>Saint-André de L'Eure est un des principaux pôles urbains d'EPN, son développement est nécessaire. Contraints de vendre, les époux DUVAL ont divisé leur propriété en trois lots. Au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme une annexe de leur propriété ainsi qu'un muret et les piliers du portail principal ont été classés « Bâtiment remarquable ». La levée de ce classement pourrait permettre une vente dans de meilleures conditions. La commission émet un avis favorable compte-tenu de l'importance modérée des éléments considérés.</i></p>
	<p>Avis EPN : favorable. La protection du bâtiment, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sera supprimée.</p>
	<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>

62	SAINT-ANDRE DE L'EURE	43	RP	Monsieur Bernard Monsieur Tanguy	Maire de Saint-André de l'Eure Vice-Président de la commission urbanisme	
<p>RP 43 – Monsieur BERNARD , Maire de Saint-André de l'Eure et Monsieur TANGUY, vice président de la commission urbanisme :</p> <p>Suite à l'élaboration de notre PLU, nous avons omis d'intégrer le bâtiment situé au buisson Fallu, dans les éléments remarquables. Voir photo ci-jointe, merci de faire le nécessaire.</p> <p>Les élus de la commune souhaitent classer au titre de l'article 151-19 du C.U. l'hôpital</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>privé dont la photo figure ci-joint :</p> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>						
<p>Avis EPN : Favorable. Le bâtiment sera protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Requête satisfaite, pas de commentaire particulier.</i></p>						

63	SAINT-LAURENT DES BOIS	20	RN	MORIN JACQUES		parcelles A61, A62, A10, A11,A12 et A875
<p>Objet : Demande de parcelle en zone urbanisable Contribution : Bonjour, J'aurais aimé proposer mes parcelles A61, A62, A10, A11,A12 et A875 situé à St Laurent des bois (27220) en parcelles urbanisable. Merci d'avance Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Ville : Saint-Laurent-des-Bois Adresse email : morinmelanie28@gmail.com (Non validée) Adresse ip : 2a02:8428:90f:501:78c8:a605:e045:f8a</p> <p>Commentaire de la commission :</p> <p>.</p> <p><i>Les parcelles 61 et 62, sont classées en Zone N EBC sur le plan de zonage de la commune, elles sont situées en fin de zone urbanisée, elles présentent une superficie de 1155 m² pour la 61 et 1325 m² pour la 62. Seule la parcelle 62 présente un accès sur la voie publique. Elles pourraient être intégrées à la zone UBb après suppression d'une partie de l'EBC . En effet, la densité d'arbres figurant sur geoportail ne justifie pas le classement en EBC.</i></p> <p><i>Les parcelles ZA 0010, 0011, 0012 et 0875 sont en zone N EBC sur le plan de zonage de la commune.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. Ces parcelles sont situées en extension urbaine sur la zone naturelle et boisée(A61,62), ou isolée au milieu de la zone naturelle (A 10,11,12,875). Un des objectifs du PLUi, approuvé en 2019, est de limiter l'extension urbaine vers les zones naturelles et agricoles.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission rejoint le maître d'ouvrage dans son avis, les parcelles 61 et 62 sont situées en fin de zone urbanisable et les autres parcelles (A 10,11,12,875) sont isolées dans la zone naturelle. Au vu de ces éléments, la réponse du Maître d'ouvrage paraît cohérente, elle correspond à la lutte contre l'étalement urbain et à l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par l'article 101-2 du code de l'urbanisme et par un des objectifs du PADD.</i></p>						

64	SAINT-LAURENT DES BOIS	44	RP	Madame Muriel DURAND	23 rue de Croth 27220 – Saint-Laurent des Bois	Parcelles 913, 245 et 912
<p>Demande de modification d'une zone agricole en zone urbanisable (voir plan joint) parcelle 245. En effet, celle-ci n'a jamais été zone agricole, de plus elle est bornée d'une haie sur longueur totale. Je suis propriétaire de la zone 913 et 245 et 912 (en devenir suite au décès de ma mère Mme Monique DURAND) La modification de la zone 245 en zone constructible permet de faire des parcelles constructibles. Avec mes remerciements.</p> <p>Commentaire de la commission : <i>Saint-Laurent des Bois n'est pas inclus dans le périmètre de la révision allégée. La parcelle 245 a une contenance de 2230 m², elle est située en continuité de la zone urbanisée et est actuellement classée en A. Son rattachement à la zone UBb pourrait être envisagé en fonction des besoins de la commune en matière d'urbanisation.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. La commune de Saint Laurent des bois ne fait partie du périmètre de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure de révision allégée, permettant d'analyser l'impact de la réduction des zones naturelles et agricoles.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>Située hors du périmètre de la révision allégée, les requêtes émanant de la commune de Saint-Laurent des Bois ne peuvent être étudiées dans le cadre de cette procédure, elles pourront l'être lors d'une prochaine révision du PLUiHD en fonction des besoins de la commune en matière d'urbanisme.</i></p>						

65	SAINT-SEBASTIEN DE MORSENT	32	RP	Monsieur QUEVILLON Benoît	102, rue du Grand Parc 27180 – SAINT-SEBASTIEN DE MORSENT	Non renseignée
<p>Cette personne qui est Directeur de l'école élémentaire Le forestier à Saint-Sébastien a souhaité s'informer de façon générale sur le PLUI.</p>						
<p>Avis EPN : sans objet</p>						
<p>Avis C.E. : <i>sans objet</i></p>						

66	SASSEY	2 5	RN RN	Pascal Jupille	Maire de SASSEY	ER 2
<p>Objet : Parcelle Labiche</p> <p>Contribution : Bonjour, Je suis sollicité ce jour par un propriétaire de notre commune de Sassey qui souhaite construire un hangar agricole sur l'espace ER2. La commune a validé en conseil municipal l'absence d'intérêt à garder cette parcelle en l'état, c'est pourquoi je vous remercie par avance de bien vouloir déclasser cette parcelle afin de permettre l'édification du hangar agricole prévu.</p> <p>Vous trouverez ci-dessous l'extrait du compte rendu du conseil municipal qui valide cette position : « Projet de construction d'un hangar par Francois Labiche. Le terrain est actuellement qualifié en type ER (Espace Réserve). Il semble que dans le PLUI malgré la demande de déclassement de cette zone, la qualification est toujours d'actualité. Les élus proposent de consulter les services de EPN afin d'accompagner le projet de M Labiche. Les élus valident l'absence de l'intérêt pour la commune à réserver un espace dans cette zone » Je vous remercie par avance de me tenir informé</p> <p>Bien cordialement</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Les contributions RN2 et RN5 sont identiques, l'ER2 est situé en zone agricole, si la commune n'en voit pas l'utilité, la construction d'un hangar agricole à cet endroit est envisageable.</i></p>						
Avis EPN : Favorable. L'emplacement réservé n°2 sera supprimé.						
Avis C.E. : <i>Requête satisfaite.</i>						

67	SEREZ	11	RN	Marie-Paule MARTIN épouse BOUCAYS		Parcelle C 0220
<p>Madame, Monsieur</p> <p>Au titre de l'enquête publique "révision allégée PLUI Evreux Portes de Normandie" je vous prie de prendre ma demande de changement de classification de la parcelle C0220 au sein de la commune de SEREZ et de la classer en "terrain à bâtir".</p> <p>Je suis nu propriétaire de cette parcelle qui se situe entre deux zones urbaines UBb</p> <p>Merci de prendre en compte cette demande et vous prie d'agréer mes sincères salutations</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>Requête traitée avec la contribution de Joël Martin, c'est la même parcelle.</i></p>						
Avis EPN : voir avis sur observation de Mr MARTIN						
Avis C.E. : <i>voir avis sur observation de Mr MARTIN</i>						

68	SEREZ	4	RN	MARTIN JOEL	39 Rue de la Victoire	C 0220
<p>Objet : Demande de changement de classification de terre dans la commune de SEREZ</p> <p>Contribution : Madame, Monsieur Au titre de l'enquête publique "révision allégée PLUI Evreux Portes de Normandie" je vous prie de prendre ma demande de changement de classification de la parcelle C0220 au sein de la commune de SEREZ et de la classifier en "terrain à bâtir". Je suis nu propriétaire de cette parcelle qui se situe entre deux zones urbaines UBb Merci de prendre en compte cette demande et vous prie d'agrèer mes sincères salutations</p> <p>Commentaire de la Commission :</p> <p><i>La parcelle C 220 présente une superficie de 9530 m², elle est effectivement située entre 2 zones urbaines et classée en zone agricole. Compte-tenu de sa superficie importante, elle ne peut être considérée comme une simple dent creuse. Les besoins de la commune pourraient être identifiés avant d'accorder en totalité ou en partie un classement en UBb.</i></p>						
<p>Avis EPN : Défavorable. Le foncier disponible sur la commune de Serez permet de répondre aux besoins de production de logement affiché dans le PLUi. Le classement en constructible, de cette parcelle, pourra être analysé dans une procédure de révision générale, en fonction du bilan qui sera fait.</p>						
<p>Avis C.E. : <i>La commission rejoint le maître d'ouvrage dans son avis, cette parcelle d'une superficie de 9530 m² ne peut être considérée comme une simple dent creuse, elle pourrait effectivement être réétudiée lors d'une prochaine révision générale après identification des besoins de la commune en la matière.</i></p>						

4-3 - Observations et réponses de la commission sur les évolutions de zonage proposées par EPN :

Commune	N° de parcelle	Zonage actuel	Zonage futur	Superficie concernée	Motif de l'évolution et observation commission	Réponse EPN
- ACON	B 538	N+E BC	UAc	-1600 m ²	Fond de parcelle (jardin)	<i>Pas de commentaire</i>
ANGERVILLE LA CAMPAGNE	Zone 1AUh	N	1AUh	- 26000 m ²	Etude dérogatoire à art 11-6 du CU	
AVIRON	AC 63	A	1 AUh	-6757 M ²	Evolution objectif production de logements	
	AE19	NEB C	Ap	10470 m ²	Parcelle déclarée à la PAC et cultivée	
	AB 99	NEB C	Nh	800 m ²	Habitation présente	
	AB 132	N	Nj	7000 m ²	Développement d'un Eco-verger	
BONCOURT	ZB45/46	A	UH	2098 m ²	Non concernées par activités agricoles	
BOIS LE ROI	C37/41	N	A	6050 m ²	Elevage de chevaux	
	C40	N	UAc	837 m ²	Fond de parcelle (jardin)	
CAUGE	AB 126	A	UBb	1480 m ²	Non concernée par activité agricole	
CHAMPIGNY LA FUTELAYE	D 376	A	UH	1260 m ²	Non concernée par activité agricole	
	D 171	A	UAc	1000 M ²	Non concernée par activité agricole	

	<i>B 325</i>	<i>A</i>	<i>UAc</i>	<i>603 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>D27</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>560 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>D 127-D136</i>	<i>N</i>	<i>UH</i>	<i>1700 m²</i>	<i>Habitation présente</i>
<i>CIERREY</i>	<i>AB 212</i>	<i>NEB C</i>	<i>N</i>	<i>1650 m²</i>	<i>Absence de bois</i>
	<i>AB 212 partie</i>	<i>NEB C</i>	<i>UBb</i>	<i>170 m²</i>	<i>Harmonisation découpage</i>
<i>COUDRES</i>	<i>AH 43</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>2188 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>D525</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>1170 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>AC14</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>667 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>AC 41/42</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>715 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>AD7/8/8/11/13</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>5500 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
<i>COURDEMANCHE</i>	<i>AK366/357</i>	<i>A</i>	<i>Nh</i>	<i>657 m²</i>	<i>Fond de parcelle</i>
<i>CROTH</i>	<i>ZB49</i>	<i>EBC</i>	<i>Nh</i>	<i>1080 m²</i>	<i>Présence habitation</i>
<i>DARDEZ</i>	<i>ZC60,82,84/86 , 78, 109 partie</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>3390 m²</i>	<i>Font partie de l'enveloppe urbaine</i>
<i>DROISY</i>	<i>450A-410 et 415</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>1617 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>
	<i>450A- 547</i>	<i>A</i>	<i>N</i>	<i>10006 m²</i>	<i>Non concernée</i>

					<i>par activité agricole</i>	
	<i>B 472</i>	<i>Nh</i>	<i>UH</i>	<i>2625 m²</i>	<i>Présence habitation continuité zone UH</i>	
	<i>B 186</i>	<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>760 m²</i>	<i>Non concernée par activité agricole</i>	classé en U afin de limiter la création de micro zones Nj.
<i>EPIEDS</i>	<i>A 596</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>2500 m²</i>	<i>Pourquoi une partie seulement de cette parcelle est classé UBb, le reste en A.</i>	La totalité n'a pas été classée en U à la demande de la chambre d'agriculture. Il s'agit de simplement régulariser la construction qui a été rénovée et de limiter l'extension sur la zone agricole.
<i>EVREUX</i>	<i>OAP ancien hôpital américain</i>	<i>EBC</i>	<i>N</i>	<i>1000 m²</i>	<i>Chemin piéton existant</i>	<i>Pas de commentaire</i>
	<i>Périmètre de protection arbre remarquable</i>				<i>Sophora centenaire quel numéro de parcelle ?</i>	L'arbre est situé sur la parcelle BT369
<i>FRESNAY</i>	<i>A15 – A 218</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>1500 m²</i>	<i>Fond de parcelle</i>	
<i>GRAVIGNY</i>	<i>B4</i>	<i>A</i>	<i>UBa</i>	<i>6570 m²</i>	<i>Présence bâtiments et habitations</i>	
<i>GUICHAINVILLE</i>	<i>XH21</i>	<i>A</i>	<i>Nh</i>		<i>Présence habitation</i>	<i>Pas de commentaire</i>
		<i>A</i>	<i>Nx</i>	<i>20000 m²</i>	<i>Activité économique</i>	
			<i>EBC</i>	<i>37300 m²</i>	<i>Parties boisées</i>	
<i>ILLIERS L'EVÊQUE</i>	<i>AR 247</i>	<i>Np</i>	<i>UBb</i>	<i>1350 m²</i>	<i>Dent creuse habitée zone Np au sud de la zone UBb, à</i>	L'élément patrimonial correspond à la Motte féodale.

					<i>quel élément du patrimoine elle est -elle rattachée ?</i>	
<i>JOUY SUR EURE</i>	<i>AB1</i>	<i>Ah</i>	<i>UAc</i>	<i>2480 m²</i>	<i>Dent creuse non concernée par activité agricole</i>	<i>Pas de commentaire</i>
<i>L'HABIT</i>	<i>A800 partie</i>	<i>N</i>	<i>UAc</i>	<i>1100 m²</i>	<i>Présence habitation</i>	Le grand secteur Na permettra l'implantation d'un abri à proximité du manège. Les petits secteurs correspondent à des abris.
	<i>A800 – ZB 71</i>	<i>N</i>	<i>Na</i>		<i>Abris pour animaux pourquoi 2 petits secteurs Na et un grand ?</i>	
<i>LA CHAPELE DU BOIS DES FAUX</i>	<i>C 318</i>	<i>EBC</i>	<i>1 AUh</i>	<i>300 m²</i>	<i>Harmonisation du découpage</i>	<i>Pas de commentaire</i>
		<i>A</i>	<i>UH</i>	<i>3200 m²</i>	<i>Harmonisation du parcellaire</i>	
<i>LA COUTURE BOUSSEY</i>	<i>D 9568 et ZD72</i>	<i>A</i>	<i>UBa</i>	<i>3075 m²</i>	<i>Fonds de parcelles</i>	
	<i>D 820/821</i>	<i>NI</i>	<i>N</i>	<i>54000 m²</i>	<i>Projet d'hébergement insolite</i>	
		<i>N</i>	<i>NI</i>	<i>20000 m²</i>		
		<i>EBC</i>		<i>20000 m²</i>		
		<i>N</i>	<i>EBC</i>	<i>54000 m²</i>		
	<i>ZK37/84/75/76</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>7200 m²</i>	<i>Fonds de parcelle un linéaire de haies pourrait être créé afin d'aménager un espace tampon avec la zone agricole.</i>	Il est prévu, dans le règlement existant, une zone tampon de 10m inconstructible en limite avec la zone agricole.

LE BOULAY MORIN	D40	N	Nh	1300 m ²	Présence habitation	
LE MESNIL FUGUET	ZB 89/90/91	A	UBb	1100 m ²	Fonds de parcelle	Pas de commentaire
	ZC 126	A	Nh	1158 m ²	Présence habitation	
	ZA 255/257	A	UBb	1982 m ²	Présence habitation	
	ZA 279	A	UBb	320 m ²	Bt intégré en totalité, Le bâtiment situé à gauche en zone A est-il lié à l'activité agricole ?	Ce bâtiment semble lié à l'activité agricole, cependant il ne fait pas l'objet de la demande.
	ZB42/43/63 /6 7/68/87 /100	A	UBb	5935 m ²	Erreur zonage	
LE PLESSIS GROHAN		A	UH	6000 m ²	Erreur zonage	
LE VAL DAVID	ZC 555	N	UBb	1700 m ²	Intégration zone U	
LES VENTES	ZE 226	A	UBb	425 m ²	Fond de parelle	
MARCILLY LA CAMPAGNE	AV 100 et 200	A	UBb	1564 m ²	Présence habitation	Pas de commentaire
	AB 218-219- 237-238-241	A	UH	3500 m ²	non liée activité agricole	
	AE 52	A	UH	790 m ²	Intégré OAP	
	AO 97	EBC	Nh	2960 m ²	Présence habitation	
	AL 257/258/259	EBC	Nh	2100 m ²	Présence habitation	
	AB 183618461856 186	A	Nh	3769 m ²	Présence habitation non liée activité agricole	
	AC 192/193	A	UBb	1100 m ²	Fond de parcelle-1 logt sup.	Pas de commentaire
MARCILLY SUR EURE	B 710	N	UAb	840 m ²	Présence habitation	
MESNIL SUR L'ESTREE	B11	EBC	UBb	47 m2	Présence habitation	

	<i>C 630</i>	<i>EBC</i>	<i>A</i>	<i>3854 m²</i>	<i>Prairie non boisée</i>	
<i>MISEREY</i>	<i>B192</i>	<i>A</i>	<i>UM</i>	<i>1450 m²</i>	<i>STEP BA 105</i>	
<i>MUZY</i>	<i>E 428/431 et 427/432 en partie</i>	<i>EBC</i>	<i>Nh</i>	<i>1250 m²</i>	<i>Présence habitation</i>	
	<i>ZC 192</i>	<i>A</i>	<i>UAc</i>	<i>800 m²</i>	<i>Dent creuse – 1 logt sup.</i>	
	<i>A 207</i>	<i>N+E BC</i>	<i>UAc</i>	<i>5200 m²</i>	<i>suppression d'une partie d'EBC en lien avec la zone U, le total pour 5200 m², Un seul logement ?</i>	La surface constructible créée correspond à 900m². La suppression d'EBC se fait , en grande partie, sur la zone naturelle qui reste inconstructible
	<i>C938/937/936/935/934</i>	<i>Ah</i>	<i>UAp</i>	<i>1345 m²</i>	<i>Présence habitation non liée activité agricole</i>	<i>Pas de commentaire</i>
	<i>C 939</i>	<i>UAp</i>	<i>A</i>	<i>910 m²</i>		
	<i>E 300</i>	<i>A</i>	<i>Ah</i>		<i>Présence habitation</i>	
<i>PARVILLE</i>	<i>B 205-206-602-603</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>3610 m²</i>	<i>4 logts sup.</i>	<i>Pas de commentaire</i>
	<i>A 387 partie</i>	<i>UBb</i>	<i>A</i>	<i>2000 m²</i>	<i>Compensation B 206 et 603</i>	
	<i>Extension zone AUh</i>	<i>A</i>	<i>1 AUh</i>	<i>4600 m²</i>	<i>Etude dérogatoire à art 11-6 du CU</i>	
<i>SACQUENVILE</i>	<i>D 240</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>3600 m²</i>	<i>ER14</i>	<i>Pas de commentaire</i>
<i>SAINT-ANDRE de L'EURE</i>	<i>AD 103-142-143</i>	<i>EBC</i>	<i>N</i>	<i>4400 m²</i>	<i>Arbres peu nombreux</i>	
<i>SAINT-GERMAIN DE FRESNEY</i>	<i>D 113</i>	<i>A</i>	<i>UAc</i>	<i>540 m²</i>	<i>Fond de parcelle</i>	
<i>SAINT-SEBASTIEN DE MORSENT/EVREUX</i>	<i>Zone URc</i>	<i>N</i>	<i>URc</i>	<i>4250 m²</i>	<i>Ajustement de zone, ouvrage</i>	

					<i>d'assainissement</i>	
<i>SASSEY/HUEST</i>		<i>N</i>	<i>UM</i>	<i>24800 0 m²</i>	<i>Classement UM du dépôt de munitions BA 105</i>	
<i>SEREZ</i>	<i>C 294/247</i>	<i>A</i>	<i>UBb</i>	<i>2430 m²</i>	<i>Présence habitation non liée activité agricole</i>	

5 – LA CONCERTATION PREALABLE :

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de la procédure, les habitants, les associations et les autres personnes concernées ont été définies lors de cette prescription au conseil communautaire :

- Affichage de la délibération au siège d'EPN pendant la durée de la procédure et jusqu'à l'arrêt de projet,
- Information aux différentes étapes de la procédure, sur le site internet EPN,
- Mise à disposition d'un registre d'observation au siège d'EPN et à la mairie de Saint André de l'Eure, pendant la durée de la procédure et jusqu'à l'arrêt de projet,
- Une adresse mail de contact afin d'adresser des observations : planification@epn-agglo.fr,

Bilan de la concertation : L'affichage de la délibération a eu lieu au siège de l'agglomération. Le site internet fait mention, sur la page PLUIHD, de l'avancée de la procédure et des documents communicables. Les registres de concertation, situés à la mairie de Saint André de l'Eure et au siège d'EPN ne font état d'aucune observation. L'adresse mail de contact a permis de réceptionner 22 demandes d'administrés, auxquelles s'ajoutent 21 courriers, en lien avec la procédure de révision allégée. Le projet de révision allégée a fait l'objet, après le présent arrêt, d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées et les 40 communes concernées par cette procédure qui s'est déroulée le 9 février 2023 avant d'être soumis à l'enquête publique.

Les remarques formulées lors de la concertation ont bien été prises en compte et intégrées pour celles compatibles avec les prescriptions du PLUIHD, dans la réflexion et dans la construction du projet de révision allégée.

6- COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLUIHD D'EVVREUX PORTES DE NORMANDIE :

1 - Quel est l'objectif supplémentaire qu'apportera cette révision en matière de démographie et en nombre global de logements ?

Avis EPN : Le nombre de nouveau logement permis par cette révision allégée du PLUi sera très limité. Il s'agit principalement d'ajustement.

Avis C.E : *La commission aurait souhaité une réponse plus précise, notamment au sein des OAP ;*

2 - Alimentation en eau potable des futurs logements sur les plans quantitatif et qualitatif :

L'autorité environnementale recommande de présenter une analyse des impacts du projet de révision du PLUi-HD sur la ressource en eau, tenant compte de l'augmentation des sécheresses et des tensions sur cette ressource dans un contexte de changement climatique. Elle recommande en conséquence de présenter les mesures permettant d'éviter ou de réduire ces impacts.

Réponse d'EPN :

Le projet de révision allégée prévoit une augmentation marginale de la population liée à la production complémentaire de logements. Une augmentation pressentie des consommations en eau potable est ainsi également marginale vis-à-vis de l'objectif démographique global prévu dans le PLUI.

Par ailleurs, la réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de récupération des eaux pluviales est encouragée dans le règlement, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Commentaire de la commission : *Cette réponse semble être en contradiction avec les données de l'évaluation environnementale page 63 «Des constructions nouvelles ou leur viabilisation peuvent venir diminuer la recharge des nappes »*

Pouvez-vous apporter un complément de réponse ?

Avis EPN : La révision allégée du PLUi permettra un potentiel de nouveau logement très limité. Il s'agit principalement d'ajustement.

L'impact sur la recharge des nappes est insignifiant.

Avis C.E. : *La commission attendait une réponse plus précise à cette question relative à l'eau potable compte tenu de l'évolution du climat que nous vivons actuellement où les périodes de sécheresse sont plus fréquentes et où le niveau des nappes sont à un niveau moyennement bas dans le département malgré les précipitations du début de printemps.*

3 - Les numéros de parcelles ne figurent pas sur les plans de zonage, ce qui occasionne de nombreuses difficultés pour localiser sur plan les requêtes des habitants, est-il possible de les inclure à l'avenir avec la dénomination des hameaux ?

Avis EPN : L'affichage des numéros de parcelle sur les plans ne paraît pas judicieux pour deux raisons :

- En cas de division de parcelle, les numéros changent. Le cadastre n'est pas mis régulièrement à jour, les numéros indiqués pourront être faux.
- Sur les plans de zonage, beaucoup d'information sont présentes, l'ajout de numéro de parcelle pourrait rendre le plan moins lisible et nécessiterait un format d'impression adapté.

Avis C.E. : *Les informations figurant sur les plans de zonage sont en quasi-totalité matérialisées par des codes couleur. En ce qui concerne les numéros de parcelles, la mise à jour du cadastre effectuée périodiquement est à prendre en compte, la commission en prend acte. Toutefois, peu d'informations littérales figurent sur les plans, l'ajout des noms des communes (centre-bourg) et des hameaux nous paraît judicieux.*

4 - La chambre d'agriculture souhaite qu'une zone tampon soit instaurée entre zones urbanisées et zone agricole afin d'éviter tout risque de contentieux entre agriculteurs et néo-ruraux, la réglementation prévoit déjà une zone de non traitement à l'abord des zones habitées, un article du règlement pourrait officialiser ce point particulier.

Avis EPN : Le règlement impose déjà une limite de 10 m et l'implantation d'une haie entre les constructions nouvelles et la zone agricole, cela constitue une zone tampon.

Avis C.E. : *Réponse satisfaisante.*

5 - Des requêtes émanant des communes de :

- Arnières sur Iton,
- Chavigny Bailleul (Maire),
- Fontaine sous Jouy(Maire),
- La Baronnie (Maire),
- Garennnes sur Eure,
- Mouettes (Maire),
- Mousseaux Neuville,
- Normanville (Maire),
- Saint-Laurent des Bois,

Emises pour certaines par les Maires de ces communes, sont extérieures au périmètre de la révision allégée, seront-elles étudiées et prises en compte au titre de cette révision ?

Avis EPN : Les requêtes concernant le zonage, hors emplacement réservé ou EBC, ne seront pas prises en compte car elles sont extérieures au périmètre de la révision allégée et pas en compatibilité avec l'évaluation environnementale réalisée à l'arrêt de projet.

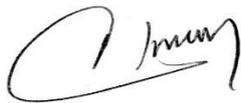
Avis C.E. : *La commission est bien consciente que dans la mesure où le projet est arrêté, les contributions extérieures à son périmètre ne peuvent être prises en compte, notamment si elles ont une incidence sur l'évaluation environnementale réalisée pour cette révision. Il paraît toutefois étonnant que les observations émises par les Maires des communes citées supra n'aient pas été intégrées lors de la phase d'étude de cette révision.*

6 - Dans le contexte climatique que nous vivons, avec des périodes de sécheresse de plus en plus fréquentes, l'eau potable risque de devenir rare. Le §11.5 du règlement des zones U encourage la réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de récupérateurs d'eaux pluviales, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ne serait-il pas judicieux d'imposer ce point particulier dans les constructions nouvelles afin de réduire la consommation d'eau potable ?

Avis EPN : Cette mesure est difficilement imposable dans un PLU

Avis de la C.E. : **La commission prend acte de cette réponse.**

Le président : Yves Gourvès



Les Membres :

Elisabeth Graveline

Jean-Jacques Bulot

