Seine Normandie
AGGLOMÉRATION

Délégués :	
En exercice :.....	16
Présents :.....	12
Pouvoirs :.....	4
Votants :.....	16
Suffrages exprimés :.	16
Ont voté pour :.....	16
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

****

Bureau communautaire du 6 juin 2019

****

DECISION N° BC/19-069
Urbanisme
Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune déléguée de Panilleuse - Commune nouvelle de Vexin-sur-Epte

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 31 mai 2019, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, au 12 rue de la Mare à Jouy, Douains, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 6 juin 2019 à 17h30.

Etaient présents :
Johan AUVRAY, Aline BERTOU, Guy BURETTE, Pieternella COLOMBE, Pierre CRENN, Frédéric DUCHÉ, Thomas DURAND, Jean FREMIN, Guillaume GRIMM, Hervé HERRY, Pascal JOLLY, Yves ROCHETTE

Absents :

Absents excusés :

Pouvoirs :
Pascal LEHONGRE a donné pouvoir à Thomas DURAND, Jérôme GRENIER a donné pouvoir à Johan AUVRAY, Dominique MORIN a donné pouvoir à Aline BERTOU, Sébastien LECORNU a donné pouvoir à Frédéric DUCHÉ

Secretaire de séance : Thomas DURAND

Le Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BCLI/2019-10 du 17 avril 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la délibération n°CC/18-156 du 28 juin 2018, portant délégation de compétences au Bureau communautaire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Panilleuse - Commune de Vexin-sur-Epte, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 février 2019 ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que le bureau communautaire a reçu délégation pour prendre toute décision relative aux avis obligatoire prévus par le code de l'urbanisme dans le cadre des procédures d'élaboration et de révision des documents de planification des collectivités membres ou voisine de Seine Normandie Agglomération ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : De donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Panilleuse - Commune de Vexin-sur-Epte sous réserve de la prise en compte des remarques émises en annexe de la présente décision.

Article 2 : En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 3 : La présente décision sera affichée et publiée au recueil des actes administratifs, communiquée au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Trésorier et à Monsieur le Maire de Vexin-sur-Epte.

Article 4 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait en séance les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté
de la commune déléguée de Panilleuse - Commune nouvelle de Vexin-sur-Epte

Au titre du Bassin Versant :

Le rapport de présentation du PLU fait mention des études sur les bassins versants de Gasny et de l'Epte. Une étude a également été réalisée sur le bassin versant de Courcelles et concerne une partie de Panilleuse. Cette dernière est donc à prendre en compte dans le PLU afin de :

- Compléter les axes de ruissellements principaux et secondaires déjà représentés en grande partie par le bureau d'études ;
- Compléter le réseau de mares présenté et particulièrement en ajoutant les deux mares qui sont inter-reliées par l'axe de ruissellement présent sur l'emplacement réservé ;

Il est déjà fait mention de l'importance de conserver ces mares et les éléments du paysages compte tenu de leur rôle pour réduire l'impact des ruissellements ce qui est une bonne chose.

Au titre de l'urbanisme

Le service urbanisme formule les observations suivantes :

Globalement le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Panilleuse – commune de Vexin sur Epte - est en cohérence avec son caractère rural. La zone Urbaine reste limitée au centre-bourg et les espaces agricoles et naturels sont valorisés et protégés. La commune a également mis l'accent sur son caractère patrimonial en identifiant des bâtis et des éléments naturels à préserver.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est en cohérence avec le diagnostic du territoire et s'inscrit dans une démarche de protection du patrimoine naturel et bâti, de limitation de la consommation d'espaces tout en préservant le développement du territoire.

PADD :

- Objectif A : La mise en œuvre concrète du maintien des activités existantes et du renforcement de l'artisanat n'est pas ou peu développé dans le zonage et le règlement. Il conviendrait de préciser les mesures visant à favoriser le développement de ces activités.
- Objectif D : On ne retrouve ni dans les OAP, ni dans le zonage de réflexion quant à la sécurisation des infrastructures routières notamment en ce qui concerne les modes de déplacements alternatifs. Par ailleurs, il est fait mention de l'aménagement d'un bouclage de la rue Grande or cette rue ne semble pas exister sur la commune.

OAP :

La commune déléguée de Panilleuse – commune de Vexin sur Epte - a défini une seule Orientation d'aménagement et de Programmation sur un secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager :

Secteur	Surface concernée	Situation dans la commune	Vocation	Programmation
1 – Le Grand Clos	Inconnue	Centre-bourg	Réalisation d'habitat individuel	Inconnue

L'OAP, qui prévoit de l'aménagement à destination d'habitat, a pour objectif d'encadrer l'urbanisation du secteur en cas de défaillance de l'aménageur. Pour rappel l'objectif de création de logement est de 27 logements à 10 ans. Il serait opportun d'en préciser la programmation. Il faudrait également préciser la surface consommée par ces opérations.

Zonage

Le plan de zonage est insuffisamment renseigné par rapport aux orientations du PADD :

- Faire apparaître le périmètre de l'OAP sur le plan de zonage ;
- Reporter les sentes piétonnes à préserver et à prolonger (objectif D du PADD) sur le plan de zonage en relation avec les remarques du service Tourisme de SNA ;
- Faire apparaître plus clairement les axes de ruissèlement sur le plan de zonage. Ils sont difficilement visibles, il conviendrait de modifier le figuré utilisé ;
- Dans un souci de lecture plus globale du plan de zonage, il aurait été opportun de de faire apparaitre sur le plan de zonage les éléments référencés dans le plan annexes ;

Emplacements réservés :

- ER1 : Seine Normandie Agglomération est compétente au titre de la maitrise des eaux pluviales et de ruissellement. L'emplacement réservé étant à destination d'un aménagement hydraulique de gestion des eaux de ruissellement, ce dernier pourrait être mis à son bénéfice.
- ER 2 et 3 : l'ER 2 et l'ER 3 doivent être réinterrogés au regard de l'étude à prévoir sur le bouclage de voirie. En effet, l'ER 2 viserait à créer une voirie au sein d'un espace classé Nj au PLU et l'ER3 créerait une voirie qui traverserait un espace agricole exploité pour relier une voie existante à un chemin rural.

Règlement

Le règlement est simple et ne réglemente que ce qui est nécessaire. Néanmoins, il pourrait être précisé les points suivants :

Titre 1 – dispositions générales :

- Article 4.2 : il convient de revoir la numérotation des articles qui ne correspond pas à la numérotation reprise dans le règlement ;

Zone U1 :

- Article II-II-1 U1 : l'article « Généralités » fait référence à une possible dérogation à l'article 9 or il n'existe pas d'article 9 dans le règlement du PLU.

- Article III-I-1 Zone U1 : la différence entre les « accès » et les « voiries » n'est pas clair. Il conviendrait de préciser que les voiries nouvelles correspondent aux voies qui desservent plusieurs lots. Par ailleurs, le schéma explicatif de cet article est erroné. En effet, le texte prévoit 5 mètres d'emprise de chaussée en enrobé et le schéma présente une voie en enrobé d'une emprise de 4m.

- Article III-I-2 U1 : Il conviendrait d'ajouter la phrase « pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires *définis dans le règlement de collecte des déchets de Seine Normandie Agglomération.* ». Il faudrait également préciser si la création de ce local spécifique s'applique à toute nouvelle construction ou uniquement aux constructions présentant plus de deux logements.

- Article III-II-1 U1 : La commune déléguée de Panilleuse ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Aussi il conviendra de modifier l'article 1.2.1 afin de préciser que « toutes les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif de traitement conforme à la réglementation en vigueur et qui aura fait l'objet d'une étude de filière validée par le Service Assainissement Non Collectif de SNA.

- L'article 1.2.2 devra être modifié comme suit : « les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées devront être infiltrées à la parcelle. »

Zone U2 :

- Article II-II-1 U2 – Les Clôtures (p.18) : Il faudrait préciser quelles clôtures devront être mixtes. Est-ce les clôtures à l'alignement, les clôtures en limites séparatives ou toutes les clôtures ?

- Article III-II-1 U2 : idem zone U1 ;

Zone U3

- Article III-II-1 U3 : idem zone U1 ;

Zone U4 :

- Article 1-2 U4 – 2.5 : Préciser si la surface maximale de 40m² s'applique à chacune des annexes créées ou s'il s'agit de la surface totale cumulée des annexes ;

- Article II-II-1 U4- Les clôtures (p.28) : Idem Zone U2 ;

- Article III-II-1 U4 : idem zone U1

Zone AUa :

- Article II-II-1 AUa- Les clôtures (p.35) : Idem Zone U2

- Article III-II-1 AUa : idem zone U1

Zone A :

- Article I-2 A – 2.11. : Préciser si la surface limite de 50m² s'applique à chacune des annexes créées ou s'il s'agit de la surface totale cumulée des annexes ;

- Article II-I-3 A : La hauteur des annexes réglementée à 7m de hauteur pour les constructions non agricoles parait trop importante au regard de la définition d'une annexe dans le lexique de l'urbanisme qui précise qu'*« une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale ».*

- Article III-II-1 A : idem zone U1

Zone N :

- Article I-2 A – 2.11. : Préciser si la surface limite de 50m² s'applique à chacune des annexes créées ou s'il s'agit de la surface totale cumulée des annexes ;

Au titre de la compétence mobilité :

Le service mobilité émet les remarques suivantes :

Dans le rapport de présentation partie 1, partie 4 et dans le PADD, il est fait référence à des liaisons piétonnes qui semblent exclure les autres modes doux (vélo notamment). En parallèle, la simple mention « Sécuriser le réseau viaire pour tous les types d'usage », dans les objectifs du RP partie 4, ne suffit pas à s'assurer de la bonne prise en compte des cyclistes, par ailleurs jamais cités dans le document. Il est important de préciser la place des cyclistes dans le futur aménagement des réseaux viaires.

Concernant les bornes électriques, Il conviendra de supprimer la référence au mode d'emploi des bornes, inutile dans ce document. La liste des bornes disponibles sur le territoire, déjà reprise, semble suffisante.

Au titre du développement durable :

Pour une meilleure prise en compte de l'objectif de développement durable par la commune, il est conseillé de faire évoluer les dispositions suivantes :

Rapport de présentation :

- Les données relatives à l'évolution de la population sont assez anciennes et date de 2013. Les données INSEE 2016 existent. Il convient de les analyser afin de confirmer ou non la diminution de la population.

- page 25 : il est fait mention d'un exploitant agricole souhaitant développer un méthaniseur. SNA souhaite obtenir les coordonnées de cet exploitant.

- page 49 : la commune n'est pas concernée par le PCET, mais le sera par le PCAET de SNA en cours d'élaboration.

Zonage :

- Zone AUa : cette zone prévoit une extension du bâti sur une prairie. Ce projet peut avoir un impact carbone non négligeable (retournement d'une prairie = relâchement de carbone) et un impact sur la gestion des eaux pluviales (imperméabilisation). Ce projet semble ne contradiction avec l'objectif du PADD qui est de maintenir les prairies agricoles (tampon entre l'habitat et les cultures intensives).

Règlement :

- Zone U2 : entre parcelles, il faudrait également prévoir du grillage à grande maille, permettant à la petite faune de circuler entre les jardins.
- Zone U3 : Concernant les clôtures, il conviendra de prévoir que les grillages soient à grande maille pour la circulation de la petite faune.
- Zone A : Il serait bon d'autoriser la construction d'éléments destinés à produire des énergies renouvelables sur la zone agricole (éoliennes/méthaniseurs mais pas les panneaux solaires au sol).

Au titre de l'Assainissement :

Le service assainissement émet les remarques suivantes :

Annexes sanitaires :

- P4 : au lieu de : « la redevance de contrôle de 30 € » indiquer que la redevance annuelle a été fixée à 25 € depuis le 01/07/2018.

Il conviendra de vérifier les données utilisées ici, elles semblent ne pas correspondre aux données réelles du prix de l'eau sur la commune de Panilleuse (+ de 112 € dans l'évolution des prix de l'ANC en 2016 alors que le prix de la redevance est de 30 € jusqu'au 01/07/2018 où il passe à 25 €).

- Pour compléter la partie ANC dans le PLU (P8) :

« Les nouvelles constructions devront prendre en compte les nouvelles réglementations en vigueur au moment de la demande et se conformer au schéma directeur d'assainissement en réalisant une étude spécifique à la parcelle. »

En l'absence de réseau collectif, la réalisation d'une étude de filière correspondant au dimensionnement de l'habitation, est nécessaire pour justifier l'implantation d'un système d'assainissement non collectif. L'étude citée ci-dessus permet de proposer des systèmes d'assainissement adaptés à la nature du sol, aux constructions envisagées et ainsi, de s'assurer de leur bon fonctionnement futur.

Elle sera soumise au service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour validation afin d'obtenir à un avis (attestation de conformité) lors de l'instruction d'une éventuelle demande de Permis de Construire.

Il est indispensable de se reporter au DTU 64.1 fixant les normes de réalisation d'un assainissement non collectif ainsi qu'à l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les eaux pluviales sont dissociées des eaux usées.

Au titre du Tourisme :

Le service Tourisme émet les remarques suivantes :

Le GR 2 traverse le hameau de Corville. Il est à noter, que 2 sentiers communautaires gérés et promus par l'office de tourisme passent également par ce hameau de Panilleuse :

- Le Catenai ;
- François 1er ;

La préservation des sentiers ruraux est donc déterminante et passe par l'inscription de ces sentiers au PDIPR.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'EURE

REÇU le
03 JUIN 2019
Rép:

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des risques
et aménagement du territoire

Unité planification urbaine et rurale
Dossier suivi par : Claude Bienvenu
Tél : 02 32 29 60 79
Fax : 02 32 29 61 81
Mél : claude.bienvenu@eure.gouv.fr
Notre référence : SPRAT/PUR/CB/2019/

Évreux, le 23 MAI 2019

Le Préfet de l'Eure

à

Monsieur le Maire
de Vexin sur Epte

OBJET : **plan local d'urbanisme**
avis de l'État sur le projet arrêté

REF : votre courrier en date du 1er mars 2019

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Panilleuse, arrêté par votre conseil municipal le 20 février 2019.

Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune.

L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 sont respectés. J'émets donc un avis favorable sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

1) La prise en compte du risque inondation

La commune est concernée par le risque d'inondation lié aux axes de ruissellement. Certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés.

Le risque d'inondation par ruissellement est bien abordé au sein du rapport de présentation. Toutefois, des axes de ruissellement recensés dans l'étude du bassin versant de Courcelles sur Seine n'ont pas été intégrés : ils devront être reportés au plan de zonage, en délimitant les espaces soumis à un risque par un couloir de part et d'autre de l'axe, et le règlement devra être complété par les dispositions nécessaires à une prise en compte du risque. Il en va de même pour l'axe de ruissellement repéré au sud-ouest de la commune (page 87 du rapport de présentation) qui ne bénéficie d'aucune prescription réglementaire, en particulier au sein des secteurs bâtis (U1 et U2).

De plus, la représentation de ces axes n'est pas suffisamment visible sur le plan de zonage et devra donc bénéficier d'un tramage plus marqué.

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

La commune de Panilleuse est concernée par la présence de cavités souterraines sur son territoire. Si la prise en compte du risque que représente la présence de ces cavités est bien intégrée, il conviendra toutefois de compléter le dossier par les éléments suivants :

- sur le plan de zonage devra être reporté l'ensemble des indices de cavités souterraines (marnières et bétoires) avérées : la délimitation de ces zones à reprendre est celle figurant à l'atlas des cavités souterraines cité ci-dessous. Il est précisé que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site Internet de l'État dans l'Eure qui comprend notamment aussi les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément, les règles d'inconstructibilité étant les mêmes que pour les indices avérés localisé précisément.

- il est ensuite important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué :
  http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines

  Cette information remplacera le plan « Annexes 4.1 » qui pourra être retiré du dossier PLU.

Il conviendra enfin d'intégrer dans le règlement les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risque pour chaque zone concernée :

- aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister sur la parcelle une zone suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) ;
- seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle ;
- les changements de destination sont interdits.

3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont une pièce obligatoire du PLU (alinéa 3 de l'article L.151-2). Les OAP transmises apparaissent bien dans le document dénommé Plan de PADD. Cependant, en application de l'article R 151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre des secteurs auxquels ces orientations sont applicables doit être délimité dans le ou les documents graphiques. Il conviendra de compléter le plan de zonage en ce sens.

4) La protection de la trame verte et bleue

A la page 161 du rapport de présentation, il est précisé que la totalité des mares, des haies et végétaux seront identifiés et préservés. Cependant, même si le règlement graphique fait apparaître une protection des mares repérées et protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, le recensement de celles-ci au plan de zonage ne paraît pas exhaustif et notamment la mare des Loges, la mare Croisée et les 2 mares au hameau de la Malira qui mériteraient d'être ajoutées. Par ailleurs, il est écrit au sein du règlement que le comblement des mares est interdit. Il est important de rappeler que cette prescription ne s'applique que sur les mares référencées sur le règlement graphique.

Dans le rapport de présentation, la carte décrivant la trame verte et bleue sur la commune ne représente que le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) centré sur la commune. Cette carte ne fait pas apparaître sa dynamique ainsi que son fonctionnement. Il s'agira d'intégrer une carte

du SRCE au 1/10 000 permettant une meilleure prise en compte des différents corridors et réservoirs présents sur la commune ainsi que les discontinuités aux continuités écologiques, et complétant ainsi les cartographies existantes en descendant à l'échelle du territoire.

Aucune préconisation sur l'éclairage n'est ensuite inscrite, ni dans le règlement, ni dans les OAP. Or la vallée de l'Eure étant pourtant propice aux chiroptères, il serait utile d'inclure cette problématique, au moins dans les OAP. L'étude menée par la Mission Économie de la Biodiversité en partenariat avec l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturne peut apporter des éléments. Cette étude montre les effets des différents types d'éclairage sur la faune. Elle est disponible en suivant ce lien http://www.mission-economie-biodiversite.com/publication/eclairage-du-21eme-siecle-et-biodiversite.

5) La protection du patrimoine bâti ancien

Les pages 78 et 79 du rapport de présentation font ressortir les caractéristiques du bâti ancien sur la commune. La commune a donc souhaité mettre en place une préservation d'éléments architecturaux de bâtiments et d'éléments du paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Si ceux-ci ont bien été identifiés au plan de zonage, la justification de l'intérêt de ce patrimoine doit apparaître en intégrant dans le rapport les critères justifiant la protection et en incluant dans le règlement les dispositions réglementaires spécifiques permettant leur préservation, en particulier au sein des zones U1 et U2.

6) Le règlement graphique

L'objectif C du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit de protéger les paysages. Cet objectif est bien décrit dans le rapport de présentation. Cependant, très peu d'éléments sont repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il n'a notamment pas été protégé l'alignement d'arbres exceptionnel repéré au PADD. Un examen approfondi devra permettre de repérer au plan de zonage les éléments remarquables participant à la trame verte de la commune.

Le prolongement des sentes piétonnes est inscrit à l'objectif D du PADD. Toutefois, il faudrait indiquer au rapport de présentation si la réalisation de celles-ci nécessite ou non une traduction réglementaire, notamment par des réserves de terrain.

7) Les dispositions réglementaires

Dans la zone U4, il est indiqué à l'article II-I-1 que *« les extensions des constructions nouvelles .... soit en recul des limites séparatives de la Parcelle »*. Or, aucun renforcement de l'urbanisation n'est prévu, seules les extensions sont autorisées. Il en est de même pour l'article III-II-1, alinéa 1.3.

Dans la zone U2, dans le paragraphe « Les toitures et lucarnes » de l'article II-II-1, il est imposé des pentes de toit de 45° minimum. Cette valeur semble élevée au regard des constructions existantes dans ce secteur. En effet, il existe de nombreuses constructions ayant une pente entre 35° et 45°.

Dans la zone agricole sont autorisés « les abris pour animaux, sous réserve d'être démontables, d'avoir une surface maximale de 15 m², d'être en bois, et d'un abri par pré ». Conformément aux articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme, il convient toutefois de préciser que ces abris pour animaux doivent être nécessaires à l'exploitation agricole sous peine d'être considérés comme secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). A ce sujet, le rapport de présentation (page 175) indique bien « qu'aucune construction n'existe en zone agricole qui ne soit pas liée à l'activité agricole ».

En zone N, les alinéas 2.5, 2.6 et 2.7 de l'article I-2 précisent les conditions pour les bâtiments annexes, les abris pour animaux et les abris de jardin en zone Nj. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces secteurs, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions (article L.151-13 du code de l'urbanisme). L'alinéa 2.5 précise bien l'implantation pour les annexes des bâtiments mais sans préciser si cette distance s'adapte aux abris pour animaux et abris de jardins. De même, il y est bien défini qu'il ne peut y avoir qu'un seul niveau mais sans en préciser la hauteur.

Dans les dispositions générales, il est indiqué à l'article 4 que sont repérés sur le plan de zonage « les bâtiments où le changement de destination et les extensions sont possibles ». Or seuls les bâtiments pouvant changer de destination doivent être désignés au sein du plan de zonage, les extensions n'ont pas lieu de l'être.

9) Les servitudes d'utilité publique

Le dossier contient bien la liste et le plan des servitudes, cependant il conviendra de corriger ces deux documents :

- au sein de la légende du plan des servitudes, il s'agira de bien différencier le périmètre de protection du captage « des Bruyères » et du captage « des Fontaines », un seul tramage étant utilisé,
- par ailleurs, la servitude PT3 n'est pas clairement identifiée sur le plan, il n'y a pas d'indication de couleur au sein de la légende,
- de manière générale, il faudrait faire la distinction entre les différents tramages utilisés qui peuvent se confondre, comme pour les servitudes PM3 et AS1, car une superposition des couleurs rend la lecture du plan difficile.

Enfin, les fiches des servitudes présentes devront être actualisées. Elles sont présentes sur le site Internet Géoinformations :
http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html

10) Le contenu du PLU et des annexes

Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme et il convient qu'aucun élément supplémentaire ne soit annexé au dossier de PLU.

Ainsi, ne font pas partie des annexes les plans des réseaux, les délibérations, le porter à connaissance, le bilan de concertation, le règlement du SPANC.

Le Préfet

Thierry COUDERT

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

Mairie de Panilleuse
Madame Chantal BARTHOULOT
Maire déléguée de Panilleuse
5 Place Saint Jean
Panilleuse
27510 VEXIN SUR EPTE

Evreux, le 20 mai 2019

Le Président

Nos réf. : GL/DOL/FL

Objet : *Avis sur le PLU arrêté de la commune de Panilleuse*

Siège Social
5, rue de la Petite Cité
CS 80882
27008 Evreux Cedex
Tél. : 02 32 78 80 00
Fax : 02 32 78 80 01
accueil@agri-eure.com

Madame le Maire déléguée,

Vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté de la commune déléguée de Panilleuse, le 20 février 2019. Nous vous en remercions.
Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part, les remarques suivantes :

Rapport de présentation

Il est fixé, dans ce rapport, un objectif de 18 habitants supplémentaires sur une période de 10 ans, pour parvenir à une population communale proche de 470 habitants, ce qui représente un besoin total de 27 logements (dont 18 pour le « point mort ») pour la même période et en tenant compte du desserrement des ménages (ici prévision 2,1 personnes/ménage).

L'objectif de croissance retenu est de 0,4% par an en moyenne sur 10 ans. Ce taux de croissance est inférieur à la moyenne de croissance départementale (estimée à 0,6%/an en moyenne).

La commune souhaite réaliser cet objectif de logements en prenant en compte les projets en cours (2 lotissements pour un total de 19 logements), et en utilisant les potentialités de renouvellement urbain pour 8 logements (5 logements générés en dents creuses et 3 logements par division parcellaire) ; soit un total de 27 logements après application des coefficients de rétention.
Aucune nouvelle zone d'urbanisation en extension ne sera nécessaire.
Soit un rythme de construction annuel de 2,7 logements/an en moyenne.

Il n'a pas été trouvé mention du taux de rétention foncière appliqué. La Chambre d'agriculture recommande un taux de l'ordre de 30%.

La densité moyenne de construction sera de 7,5 logements/ha pour les 10 prochaines années (contre 4,7 logements/ha pendant les 9 dernières années du RNU) (p.159 du rapport de présentation). Il y a du progrès, mais il faudrait tendre vers une densité plus forte (12 logements/ha) afin de limiter la consommation foncière.

La commune possède 4 sièges d'exploitation avec élevage (dont un site avec de l'activité équestre) et dont l'activité est pérenne.

La consommation foncière sur les 9 dernières années du RNU a été de 1,93 ha pour 9 logements soit une densité moyenne de 4,66 logements/ha.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il y a une prise en compte de l'activité agricole dans le PADD. En effet, dans l'Axe 1 – « développement économique », il est indiqué que la commune souhaite : « soutenir l'activité agricole et préserver la ressource agricole ».

Il serait bon aussi de prendre en compte la circulation des engins agricoles dans les projets d'aménagement routiers futurs.

La modération de la consommation de l'espace ne prend pas en compte le comparatif entre consommation foncière des 10 ans qui précèdent le PLU et celle du projet à venir. Ici, il est fait mention de la réduction de la zone constructible par rapport aux possibilités du POS ou du potentiel initial constructible identifié au diagnostic.
Au final, en prenant en compte les projets en cours (lotissements Viabilis et Leroux), la consommation foncière sera de 3,59 ha pour les 10 ans à venir, contre 1,93 ha sur les 9 dernières années.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Il est regrettable que l'OAP Viabilis (projet en cours de réalisation pour 14 lots) soit en extension sud du bourg et consomme du foncier agricole...

Règlement écrit de la zone agricole (A)

Quelques précisions sont à ajouter dans le règlement de la zone Agricole :

- Art.A2 (point 2-5) :
  - Autoriser les constructions, installations ou aménagement ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex. : transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole).
  - Pour l'implantation de l'habitation (logement de fonction), précisez après « indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole » et « à condition d'être situées à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée », par exemple.
  - Autorisez le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil touristique, de diversification ou pour des activités non liées à l'agriculture, des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
    En sous-section II, il n'y a pas de précision concernant les pentes de toiture (notamment pour les bâtiments agricoles)

Plan de zonage

Les corps de ferme en activité ainsi que le parcellaire agricole exploité ont bien été placés en zone agricole (A).

En conséquence, nous émettons un avis favorable à votre projet.
Nous vous prions de recevoir, Madame le Maire déléguée, l'expression de nos salutations distinguées.

Gilles LIEVENS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des
risques et aménagement du
territoire

Unité planification urbaine et rurale
Dossier suivi par : Claude Bienvenu
Tél : 02 32 29 60 79
Mél : claude.bienvenu@eure.gouv.fr
Secrétariat de la CDPENAF
Dossier suivi par : Caroline Maury
Tél : 02 32 29 60 20
Notre référence : SPRAT/GE/2019/ 185

Évreux, le 15 MAI 2019

La cheffe du service prévention des risques
et aménagement du territoire,

à

Monsieur le Maire
18 Grande Rue
Ecos
27630 Vexin-sur-Epte

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu par mes services le 15 mars 2019, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Eure afin qu'elle émette un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Panilleuse, sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles ainsi que sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définies dans ce projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de cette commission.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Corinne Goillot

Département de l'Eure

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

Plan local d'urbanisme (PLU) de Panilleuse

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

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L 153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 2 mai 2019, la commission a émis un **avis favorable** à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme de Panilleuse, sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles définies dans le projet de PLU.

Le Président de séance,

Rik Vandererven

DÉPARTEMENT DE L'EURE en Normandie

Délégation aux territoires

Direction de la Mobilité

Pôle foncier et domanial

Evreux,
le 10 MAI 2019

Monsieur Michel JOUYET
Maire de Vexin-sur-Epte
18 Grande Rue
27630 VEXIN-SUR-EPTE

Affaire suivie par
Isabelle LEDENT

☎ 02.32.31.51.32
Fax 02.32.39.91.84

✉ isabelle.ledent@eure.fr

Réf : PFD/IL/19

Objet : élaboration du Plan local d'urbanisme
Commune déléguée de Panilleuse

Monsieur le Maire, Cher Michel.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Panilleuse, je vous fais part ci-dessous des remarques du Département.

Un développement de l'urbanisation est prévu sur deux secteurs :

- en zone Uz à l'ouest, non identifiée sur le plan de zonage. Des précisions sont à solliciter sur l'implantation de ces 5 lots ;

- une seconde zone en Orientation d'aménagement programmé : lotissement viabilisé pour 14 lots en zone AUA, au sud du territoire. La desserte de ce lotissement devra être envisagée depuis la voie communale existante et à une distance suffisante de l'intersection avec la route départementale n° 117.

De façon générale, pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Aussi, les créations d'accès sur la RD 1 hors agglomération sont à éviter.

En application des articles R 111-5 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire.

Mes services restent à votre disposition pour toute information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération.

Le Président du Conseil départemental

Pascal LEHONGRE

Amitiés.

Hôtel du Département
14 boulevard Georges Chauvin
CS 72101 - 27021 Evreux cedex

Ville de Vernon
EN NORMANDIE

Le 25/04/2019

Centre Technique Municipal
7 rue de l'Industrie
27200 VERNON
Service Urbanisme
08000 27200
02.32.21.56.66

Monsieur Michel JOUYET
18 Grande Rue
BP10 - Ecos
27630 VEXIN-SUR-EPTE

Dossier suivi par : Enault Stéphanie
Email : senault@vernon27.fr

N/Réf : URBA-2019-04-24-4233

Objet : Transmission du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Panilleuse arrêté par le conseil municipal

Monsieur le Maire,

C'est avec beaucoup d'intérêt que j'ai pris connaissance de votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme.

Je vous informe n'avoir aucune remarque à émettre.

Par ailleurs, je tenais à vous remercier pour nous avoir consultés en tant que personne publique associée.

Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

François Ouzilleau

Maire de Vernon,
Conseiller régional de Normandie

DEPARTEMENT
Du
VAL D'OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

REÇU le
ET 10 AVR. 2019
Rép: _____

MAIRIE DE BRAY ET LU

ARRONDISSEMENT
De
PONTOISE

CANTON
De
VAUREAL

Commune du Vexin-sur-Epte
Service Urbanisme
A l'attention de Mme DELAHAYE
18 Grande Rue
Ecos- BP 10
27630 VEXIN-SUR-EPTE

Bray-et-Lû, le 08 avril 2019

Madame,

Suite à votre courrier du 12 mars 2019, veuillez trouver ci-joint la délibération du 1er avril concernant l'avis du PLU de la commune déléguée de Panilleuse.

Vous en souhaitant bonne réception

Veuillez agréer, Madame, nos sincères salutations

P/Maire
Corine BEAUFILS

MAIRIE DE BRAY ET LU (Val-D'Oise)

Rue de l'Ecole 95710 Bray-Et-Lû

Tél : 01.34.67.72.19 Fax :01.34.67.77.58 Site internet www.brayetlu.fr Messagerie secretariat.brayetlu@orange.fr

Envoyé en préfecture le 08/04/2019
Reçu en préfecture le 08/04/2019
Affiché le
ID : 095-219501012-20190401-2019_20-DE

2019/20

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
COMMUNE DE BRAY-ET-LU

L'an deux mil dix-neuf, le 01 avril, à 17 heures 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Madame BEAUFILS, Maire.

Date de convocation : 25/03/2019
Date d'affichage : 25/03/2019
Nombre de membres en exercice : 13

Présents : Mesdames Corine BEAUFILS, Monique BUNEL, Monique VALADON et Claudine VERGNE, Messieurs Christian PAUL, Michel BERRY, Michel COLINET, Pierre LANDEMARD et Romain SANVY.

Absent excusé : Madame Sabine DA COSTA, Messieurs Alain BEGUE, Cédric TOUFFE et Michel HEUDEBERT donnant pouvoir à Monsieur Christian PAUL.

Formant la majorité des membres en exercice, Pierre LANDEMARD a été élu secrétaire.

AVIS PLU COMMUNE DÉLÉGUÉE PANILLEUSE VEXIN SUR EPTE

Madame le Maire explique au Conseil Municipal que la commune doit donner un avis sur le projet du PLU de la commune déléguée de Panilleuse de la Commune Nouvelle Vexin-sur-Epte dont nous sommes limitrophe.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, donne un avis favorable au projet du PLU de la commune déléguée de Panilleuse

Fait et délibéré en séance aux jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Fait à Bray-et-Lû, le 03 avril 2019

Le Maire
Corine BEAUFILS

MAIRIE DE BRAY-ET-LU (Val-D'Oise)

Certifié exécutoire par le Maire
en vertu de la loi du 02/03/1982
compte-tenu de la réception en
Sous-Préfecture le 04/04/2019 et
de la publication le 04/04/2019