

Plan Local d'Urbanisme



7.2 Pièces complémentaires – Avis PPA

Vu pour être annexé au dossier d'arrêt de projet du PLU mis en enquête publique

Le maire
Thomas DURAND



Préambule



Conformément au code de l'urbanisme (articles L153-16 à 18) et au code de l'environnement (articles L132-12 à 13 et L104-6) les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées pour avis sur le dossier de PLU de Vexin-Sur-Epte. Un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis. En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.

Avant enquête publique, la commune a reçu 9 avis présents ci-après :

- Préfecture de l'Eure
- Département de l'Eure
- Seine Normandie Agglomération - SNA
- Chambre d'Agriculture de l'Eure
- Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
- Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
- Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie

Au regard de ces avis et des observations qu'elles comportent, la commune envisage d'apporter des modifications au dossier du PLU. Toutefois, conformément au code de l'urbanisme et dans le respect de la procédure de consultation, le dossier du PLU présenté durant la présente enquête publique est le même que celui présenté aux Personnes Publiques Associées afin de recueillir également les observations des habitants.

Néanmoins, sont cités ci-dessous les modifications les plus significatives qu'il est envisagé apporter au dossier du PLU (ces modifications ne constituent pas une liste exhaustive des modifications qui seront apportées au dossier) :

- **Dans le respect de la législation relative à la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est projeté :**
 - Le reclassement en zone A (agricole) des sites de projet, zone 1AUh1 et 1AUh3, respectivement sur le village de Tourny et sur celui de Cantiers ;
 - Le reclassement en zone A (agricole) ou en zone N (naturelle), au cas par cas, des terrains considérés comme de l'extension de l'enveloppe urbaine par la préfecture et/ou la CDPENAF notamment lorsqu'il s'agit de vergers, de terrains exploités, ou encore de grands jardins privés ;
 - Une réduction en nombre et en taille des secteurs spécifiques Nt en fonction des projets connus ou projetés.
- **Dans l'ambition de valoriser la richesse rurale du territoire est projeté :**
 - L'ajout de changements de destinations ;
 - Un complément du règlement écrit en faveur de la protection du patrimoine notamment à l'appui des observations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (avis en annexe de celui de la préfecture).
- **Dans l'ambition de protection des biens et des personnes est projeté :**
 - Une reprise sur le règlement des axes de ruissellement ;
 - La reprise des OAP afin d'y intégrer des prescriptions sur la proximité à des risques et sur la gestions des eaux pluviales.

Avis reçus



- 1. Préfecture de l'Eure**
- 2. Département de l'Eure**
- 3. Seine Normandie Agglomération - SNA**
- 4. Chambre d'Agriculture de l'Eure**
- 5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO**
- 6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE**
- 7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF**
- 8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF**
- 9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie**

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Évreux, le 15 MAI 2023

Le Préfet

Monsieur le maire,

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme portant sur le territoire de votre commune, arrêté par votre conseil municipal le 8 février 2023.

J'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration de votre document.

L'initiative de réaliser un PLU sur le territoire de votre commune est tout à fait opportune et est à souligner, afin de maîtriser l'urbanisation et de la modeler en fonction de vos perspectives de développement pour votre commune, dans l'attente d'un PLUi à l'échelle de Seine Normandie Agglomération.

Mes services, après examen de votre projet de PLU, ont relevé que le document est de qualité au regard de plusieurs aspects.

En effet, le plan local d'urbanisme (PLU) affiche l'ambition de mettre en place une cohérence communale s'appuyant sur les deux polarités majeures, les villages de Tourny et d'Ecos et sur une polarité secondaire, le village de Fourges, tout en permettant le développement de chacun des autres villages par le renouvellement urbain, notamment grâce à une politique de réhabilitation du bâti délaissé suite à la fusion communale.

La commune a exprimé également au travers de son projet, la volonté d'un développement résidentiel qui ne s'entend pas uniquement comme la construction de nouveaux logements mais également par la réhabilitation de logements vacants ou de bâtiments publics ayant perdu leurs fonctions. Ainsi, la commune a bien pris en compte ces contraintes et la typologie de logements présente sur son territoire pour trouver un équilibre et orienter sa dynamique en conséquence.

Elle envisage, de plus, la création de logements intergénérationnels dans le village de Cahaignes et de Civières et la création de logements pour les personnes âgées dans celui d'Ecos, ce qui répond à la volonté d'offrir aux habitants un parcours résidentiel.

Le projet communal prend en compte le manque de logements locatifs sur le territoire sur les villages de Cahaignes, Civières et Fontenay-en-Vexin, intégrant également des ambitions en matière de mixité sociale.

Monsieur Thomas DURAND
25 Grande rue - Ecos
27630 Vexin-sur-Epte

La biodiversité est également un élément structurant du projet de PLU puisque sa prise en compte est l'objet de la 3^e orientation du PADD intitulée « *Un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver* », via son premier objectif : « *Protéger et valoriser la diversité des écosystèmes et favoriser les relations entre les bassins de biodiversité* ».

Enfin, un réel travail a été fait pour penser les déplacements des habitants sur le territoire. Le projet de PLU pose en effet les conditions qui faciliteront l'intermodalité et le recours aux modes actifs de déplacement, notamment entre les anciennes communes, en traitant également de la rupture qu'opère la RD181 pour le territoire.

Cependant, l'analyse de votre projet démontre une consommation foncière supérieure à l'estimation affichée. En tenant compte de la consommation passée (10 ha sur 2011 – 2021), vous avez choisi de limiter la consommation d'espace future à 4ha60a, dont 3ha10a à vocation résidentielle et 1ha47a à vocation économique. Le projet omet, toutefois, d'intégrer au calcul de cette consommation des ouvertures à l'urbanisation, en extensions des villages, pour un total de 6ha27a, qui sont détaillées (localisation et surfaces) en annexe de ce courrier.

Au total, votre PLU prévoit donc une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (10ha87a) légèrement supérieure à la consommation des dix années passées (10ha). Il ne s'inscrit donc pas dans l'objectif de réduction de la consommation de ces espaces, fixé par la loi climat et résilience, et dont la territorialisation est en cours dans le cadre de la révision du SRADDET.

D'autre part, plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ne répondent pas aux conditions posées par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. En effet, les STECAL prévus dans le PLU ont des surfaces très importantes : 51ha23a au total. De plus, l'absence de règles maximales d'implantation de ces constructions fixées par votre PLU aura pour conséquence de disperser les futures constructions sur ces grands espaces et au final de produire un mitage des espaces naturels et agricoles. Ces STECAL, qui doivent rester exceptionnels, sont incompatibles avec la préservation du caractère naturel de ces zones. Dans ces conditions, ils participent à une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'ajoutant aux surfaces ci-avant rappelées.

Je vous recommande donc de prendre en compte les remarques annexées à ce courrier, tout particulièrement en ce qui concerne la consommation de foncier.

Sous réserve de procéder au retrait de plusieurs extensions à l'urbanisation et de mieux définir les possibilités offertes au sein des STECAL, voire de les redéfinir sur les secteurs ne faisant pas l'objet de projet, J'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU.

Je vous invite à vous rapprocher de la DDTM pour faire évoluer votre document.

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

Bien à vous,

Le Préfet
Simon BABRE



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe 1 à l'avis de l'État sur le PLU arrêté de Vexin-sur-Epte

Consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme énonce que le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU. Il comprend également une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Dans la continuité, il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années

Le rapport de présentation expose que 10 ha ont été consommés entre 2011 et 2021 (sur la base de l'observatoire de l'artificialisation des sols). Toutefois, ce rapport gagnerait en lisibilité en mettant à une échelle adaptée (en page 23) le plan de localisation de ces consommations. Dans cette même optique, il aurait été utile de détailler à quelles fins ces espaces ont été consommés : habitat, activité, équipement, et leurs destinations initiales : agricole, naturelle et forestière.

Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le rapport de présentation délimite bien les enveloppes urbaines en s'appuyant sur le bâti existant et sa densité. Il identifie ensuite le potentiel d'accueil au sein de ces enveloppes urbaines en hiérarchisant les parcelles selon leur mutabilité. Cette méthode permet d'écarter des ensembles boisés de qualité, des parcs et jardins ou encore des terrains concernés par un risque. Toutefois, l'inconstructibilité des parcelles qui présentent ces caractéristiques doit être traduite dans les pièces réglementaires du document. Or, les terrains en questions ont été, pour la plupart, maintenus en zone urbaine et sont donc en capacité d'accueillir de nouvelles constructions. Seuls certains terrains font l'objet d'une trame de protection.



Par exemple, ci-dessus, à Bus-Saint-Rémy, ont été laissés en zone urbaine des parcs également présentés comme devant être préservés selon la méthode de mutabilité des parcelles.

D'autre part, concernant le potentiel de densification et de mutation identifié comme « moyen » en raison d'espaces de cultures, de difficultés d'accès, de jardin ou de friches, l'application d'un coefficient de rétention de 50 % semble inapproprié.

La synthèse des capacités de densification et de mutation a donné lieu à un tableau (page 28 du rapport de présentation). Ce tableau conclut à un potentiel de 59 logements au sein du tissu bâti.

Facilité d'aménagement	Surface (ha)	Application de la densité brute SCoT	Nombre brut du potentiel de logements estimés	Rétention foncière appliquée	Nombre retenu du potentiel de logements (avec rétention foncière)
1 - facilement mobilisable	5,075	12	61	25%	46
2 - moyennement mobilisable	2,202	12	26	50%	13
3 - difficilement mobilisable	1,548	12	19	100%	-
Total	8,825	12	106		59

Après recensement par la DDTM, la somme des capacités d'accueil des représentations graphiques (pages 26 et 27) ne correspond pas aux valeurs présentes dans ce tableau de synthèse :

Communes	Facilement mobilisable	Moyennement mobilisable	Difficilement mobilisable
Berthenonville	0,12	0,28	0,17
Cahaignes	0,94	0,38	1,73
Civières	0,16	0,56	0,43
Dampsmesnils	0,99	0,09	0,37
Saint Rémy	0,15	0,54	0,64
Cantiers	0,48	0,64	0,31
Ecos	2,64	1,48	0,75
Fontenay	2,52	0,26	0,38
Fourges	0,91	2,74	1,42
Guitry	0,56	0,16	1,63
Forêt-la-Folie	0,74	1,91	0
Fours-en-Vexin	0,28	0,16	0,86
Panilleuse	1,1	1,92	0,83
Tourny	1,71	0,34	1,39
	13,3	11,46	10,91
Densité (logts/ha)	12	12	12
Nombres de logements	159,6	137,52	130,92
Rétention	25 %	50 %	100 %
TOTAL	119,7	68,76	0
	Soit 188 logements		

Le rapport de présentation (et notamment la justification des choix retenus) devrait justifier de la différence entre, d'une part, le potentiel en densification (de 188 logements) et la capacité finalement retenue, d'autre part, à savoir 59. Il gagnerait également à justifier l'exclusion des « récents lotissements sur la commune aux prémices de construction ou récemment accordés dont notamment un lotissement sur le village de Fourges », en page 28, de l'analyse des capacités d'accueils.

Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

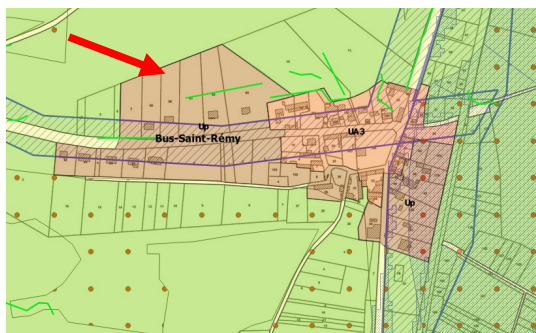
La consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est évoquée qu'au travers des ouvertures à l'urbanisation des 4 secteurs 1AU suivants :

- 1AUh1 et 1AUx à Ecos ;
- 1AUh1 à Tourny ;
- 1AUh3 à Cantiers.

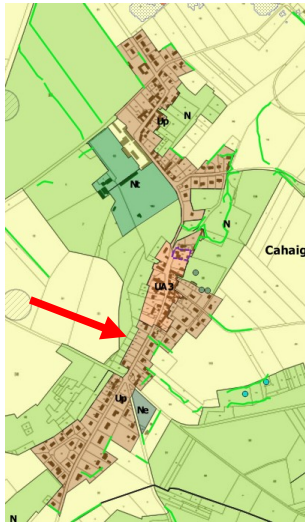
Le projet entend limiter la consommation d'espaces en imposant une densité assez élevée (de 20 logs/ha) dans ces secteurs à vocation d'habitat (1AUh). Cependant, en comparant le règlement graphique aux enveloppes urbaines réalisées dans le cadre de l'analyse des capacités de densification, il apparaît d'autres extensions qui entraînent une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces consommations ne sont pas évoquées dans le dossier.

Ci-après les communes par ordre alphabétique :

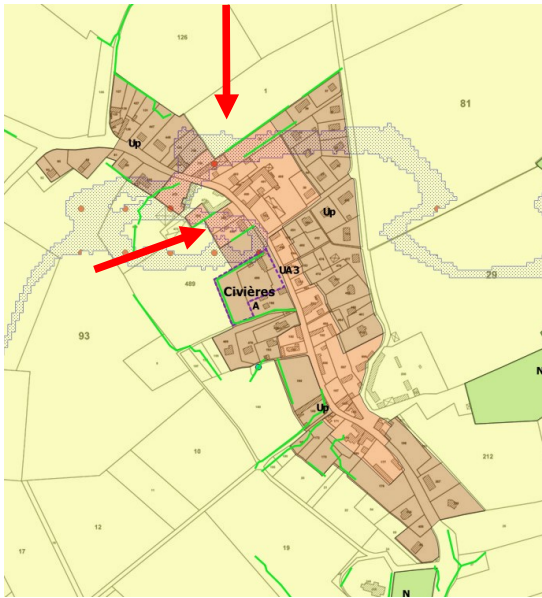
Bus-Saint-Rémy



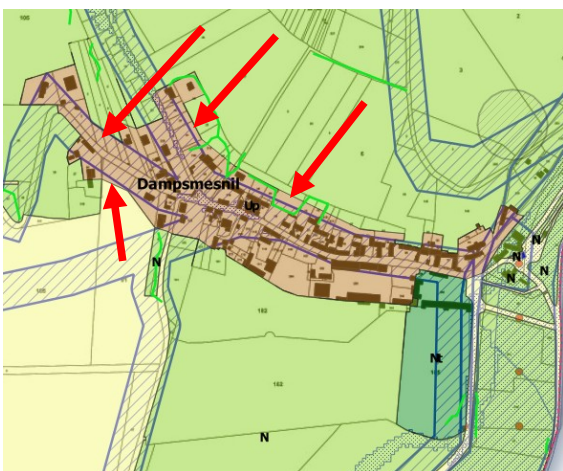
Cahaigues



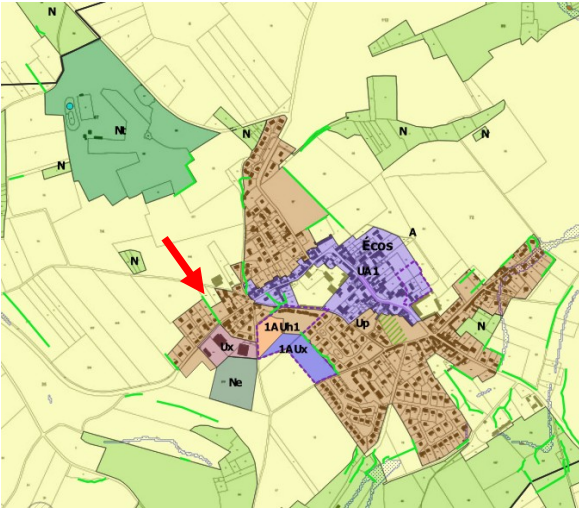
Civières



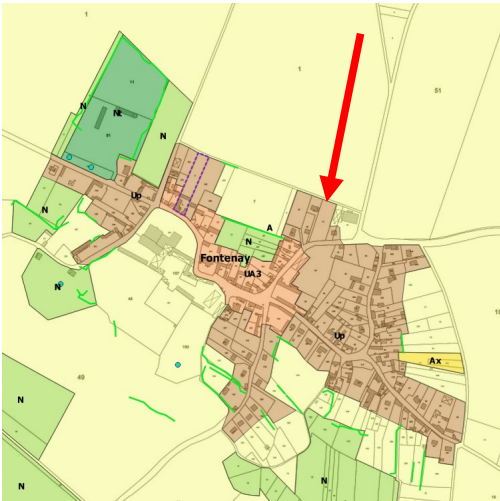
Dampmesnil



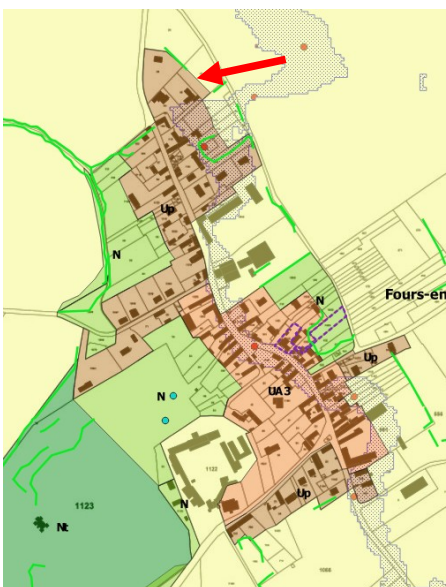
Ecos



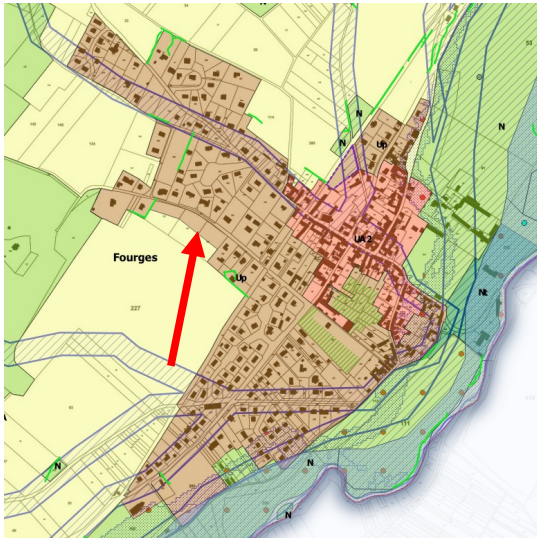
Fontenay-en-Vexin



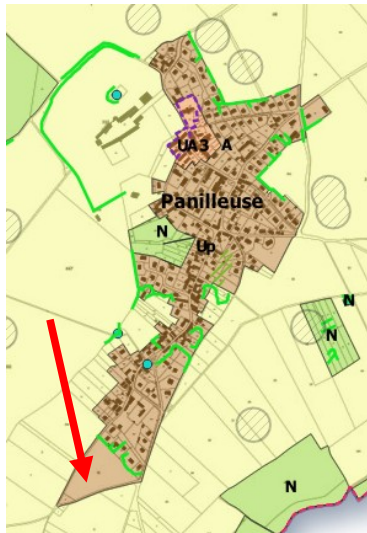
Fours-en-Vexin



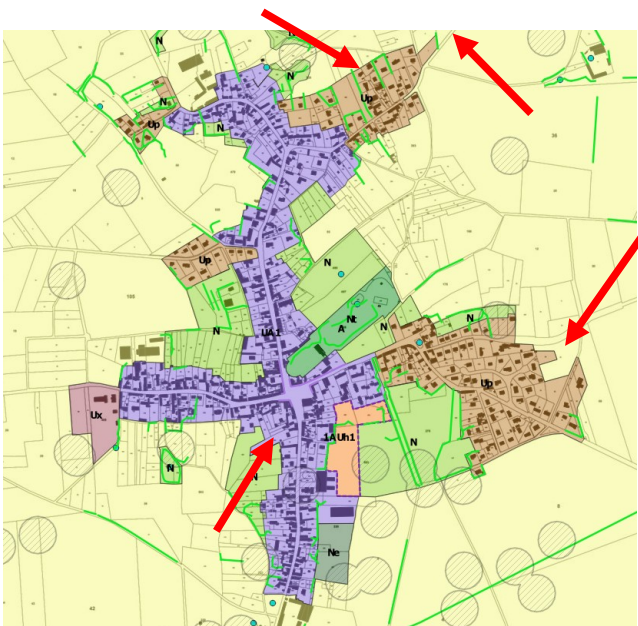
Fourges



Panilleuse



Tourny



La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension des parcelles repérées ci-dessus est de :

Bus Saint-Rémy	1	Fontenay-en-Vexin	0,22
Cahaignes	0,38	Fours-en-Vexin	0,09
Civières	0,37	Fourges	0,49
Dampsmesnils	0,4	Panilleuse	1,8
Ecos	0,4	Tourny	1,12
		TOTAL (en ha)	6,27

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Considéré comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein du rapport de présentation, les zones Nt et Ne doivent répondre aux conditions posées par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, à savoir :

- être exceptionnels, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ;
- être délimités au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières ;
- y autoriser des constructions en précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

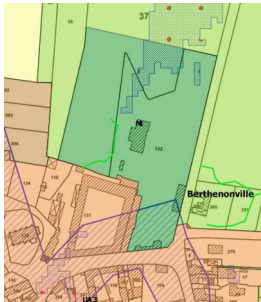

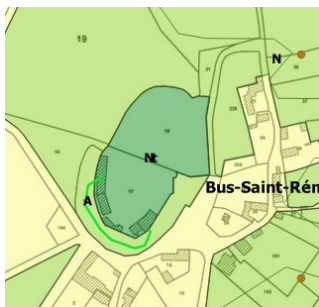

Ce n'est qu'en respectant l'ensemble de ces critères que les STECAL peuvent être exclus de la consommation d'espaces. Le projet arrêté prévoit la création de secteurs Nt et Ne, à vocations touristiques, de loisirs ou sportives, qui, en l'état du dossier, constituent une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

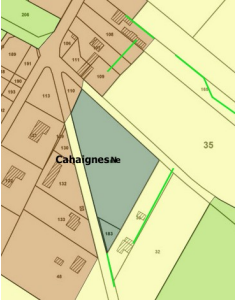

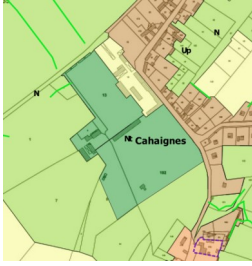

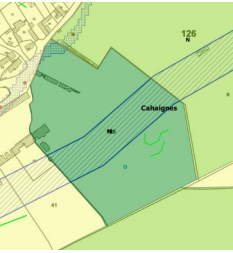

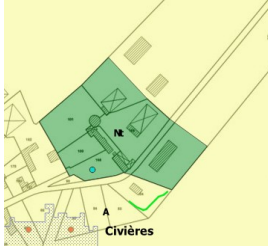

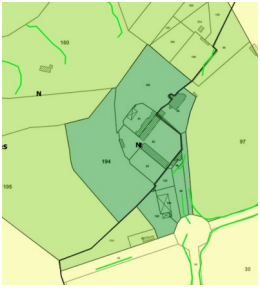

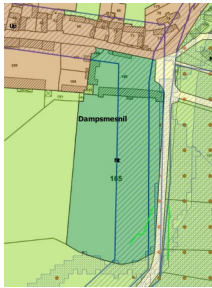





D'une part, le caractère exceptionnel n'est pas ou insuffisamment précisé pour ces STECAL. Leur délimitation n'est pas justifiée et l'évocation de la prise en compte des limites de l'emprise n'apparaît pas suffisante. Par exemple, s'agissant des STECAL Nt, ils sont définis sur l'ensemble des jardins et parcs des châteaux, sans qu'il ne soit fait état de projet ou de besoin spécifique sur ceux-ci.

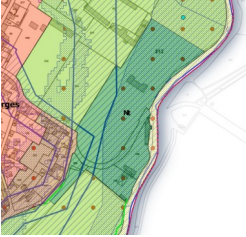

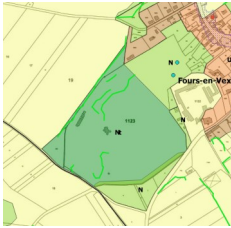

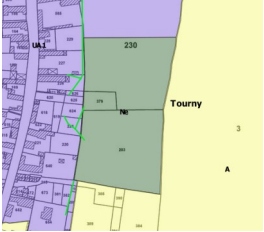

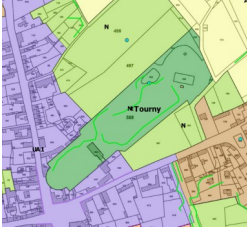

D'autre part, la distance entre les constructions ne fait pas l'objet de prescription particulière au sein des STECAL Nt et Ne. Cela permet donc une dissémination du bâti, participant alors à un mitage des parcelles encore naturelles, agricoles ou forestières. Pour exemple, au sein des zones Nt, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la zone ou à la somme de : 500 m² d'équipements sportifs, 20 hébergements de loisirs et 200 m² pour une salle de réception, sans que soient mentionnées des distances maximales des constructions entre elles.

Sans informations complémentaires sur le caractère exceptionnel et sur leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone, la délimitation des zones Ne et Nt ne répond pas aux conditions fixées par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Ces secteurs permettent de plus beaucoup trop de constructions sans qu'un besoin spécifique ne soit exprimé au sein du projet.

Berthenonville – Nt de 1,65 ha		Bus-Saint-Rémy (Baudemont) – Nt de 8500 m²	
			

<p>Cahaigues – Ne pour un city stade 5 300 m²</p>	<p>Cahaigues – Nt pour un développement touristique avec des installations sportives sur 4,59 ha</p>		
			
<p>Cahaigues (Requiecourt) – Nt de 4,22 ha</p>	<p>Civières (Aubigny) – Nt avec extension sur 1200 m² de prairie</p>		
			
<p>Civières et Ecos – Nt pour le développement touristique du château de Chesnay 3,63 ha</p>	<p>Dampmesnil (Aveny) – Nt pour de l'accueil évènementiel sur 2,05 ha</p>		
			
<p>Ecos – Ne pour un terrain de foot 1,91 ha</p>	<p>Ecos – Nt pour le développement touristique (déjà dans le PLU en vigueur) – 15,83 ha</p>		
			
<p>Fourges – Nt autour du château et du moulin avec de la restauration de 2,75 ha</p>	<p>Fours-en-Vexin – Nt pour le développement touristique du domaine du château (camping) sur 8,83 ha</p>		

			
Tourny – Ne pour un terrain de foot 1,34 ha		Tourny – Nt pour un développement touristique sur 2,93 ha	
			

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les STECAL ci-dessus est de :

Berthenonville	1,65	Ecos - Ne	1,91
Bus-Saint-Rémy - Nt	0,85	Dampsmesnils - Nt	2,05
Cahaignes - Ne	0,53	Ecos - Nt	15,83
Cahaignes - Nt	4,59	Fourges - Nt	2,75
Cahaignes - Nt	4,22	Fours-en-Vexin - Nt	8,83
Civières -Nt	0,12	Tourny - Ne	1,34
Civières/Ecos - Nt	3,63	Tourny - Nt	2,93
		TOTAL	51,23



Annexe 2 à l'avis de l'État sur le PLU arrêté de Vexin-sur-Epte

PRÉFET DE L'EURE La prise en compte des risques et des nuisances

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La présentation et la cartographie de l'ensemble des risques est un élément important du plan local d'urbanisme (PLU) et de sa bonne application. Pour chaque risque et nuisance, il est nécessaire de mentionner l'hyperlien permettant de consulter les informations mises à jour sur le site internet des services de l'État.

Les inondations :

Une mise à jour de l'état initial de l'environnement (EIE) est nécessaire afin d'intégrer à la liste des documents supérieurs, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) pour la période 2022-2027 qui a été approuvé en mars 2022.

Il doit également être précisé que le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Seine euroise est toujours en cours d'élaboration et n'est donc pas « *entré en vigueur en septembre 2022* ».

La référence au PPRI de l'Epte est à modifier (page 15 du règlement écrit) avec la dénomination exacte PPRI vallée de l'Epte-Aval.

Inondation par ruissellement :

Les axes de ruissellement connus sont à signaler dans l'EIE, sur une cartographie, d'après l'étude des ruissellements et des dysfonctionnements hydrauliques (réalisée par le cabinet de Conseil Eau Environnement) et l'étude de gestion des eaux superficielles (réalisée par le cabinet INGETEC). Ces dernières complètent les axes de ruissellement du PPRI vallée de l'Epte-Aval.

Une bande de part et d'autre de l'axe de ruissellement est à reporter au plan de zonage ou au plan des risques. Le règlement devrait également prévoir des prescriptions spécifiques afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque. À cette fin, il peut être pertinent, dans un souci de cohérence et d'égalité de traitement, de reprendre pour l'ensemble des axes identifiés dans la commune les prescriptions du PPRI. Pour rappel, celui-ci interdit notamment la construction de sous-sol dans cette bande ou les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins...).

Les cavités souterraines :

Il est important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations à jour sur les risques sur ce risque. Pour cela, il est recommandé que, dans le rapport de présentation et en légende des cartes et du plan de zonage, qu'un renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué d'après le lien suivant :

<https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

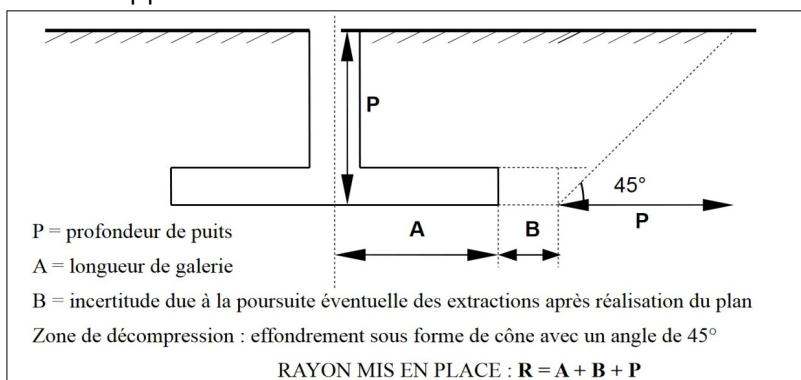
Seuls les indices localisés précisément (avec leur périmètre de risque par commune) et les indices surfaciques non localisés précisément de marnières et bétoires doivent apparaître sur l'ensemble des documents graphiques. Les indices non localisés précisément de marnières et de bétoires doivent, en revanche, être représentés par leur surface et non un cercle, comme les indices localisés précisément.

Le périmètre de risque ou « *zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines* » est à indiquer dans le rapport de présentation. La terminologie à indiquer est « zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines » qui englobe les marnières et les bétoires et pas uniquement « carrière souterraine abandonnée ».

Il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la longueur de la galerie la plus longue d'une marnière sur la commune (A) et de la longueur de la zone de décompression (P). Le cône d'effondrement ou zone de décompression étant calculé avec un angle de 45°, cela revient à prendre en compte la profondeur de

la cavité (P). Ce rayon est appelé rayon de sécurité auquel on ajoute une incertitude (B), car la galerie a pu être poursuivie après la réalisation du plan de la marnière retrouvé aux Archives.

Pour l'ensemble des anciennes communes déléguées de Vexin-sur-Epte, voici les rayons à prendre en compte et à indiquer dans le rapport :



Commune déléguée	Rayon	Profondeur	Longueur A	Longueur B
Berthenonville	30 m	10	x	x
Bus Saint Remy	30 m	17	10	3
Cahaignes	30 m	10	15	5
Cantiers	40 m	14	x	x
Civière	35 m	11	14	10
Dampsmesnil	Pas de cavité	x	x	x
Ecos	35 m	11	15	9
Fontenay en Vexin	60 m	10	x	X
Forêt la Folie	45 m	14	x	x
Fourges	Pas de cavité	x	x	x
Fours en Vexin	30 m	10	x	x
Guitry	45 m	9,5	x	x
Panilleuse	35 m	15	x	x
Tourny	45 m	10	20	15

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus et il n'est pas exclu qu'une cavité plus importante n'ait pas encore été recensée.

Pour les communes n'ayant pas d'informations suffisantes sur ses marnières et en ayant sur son territoire, le rayon de sécurité correspond à celui le plus important d'une commune limitrophe.

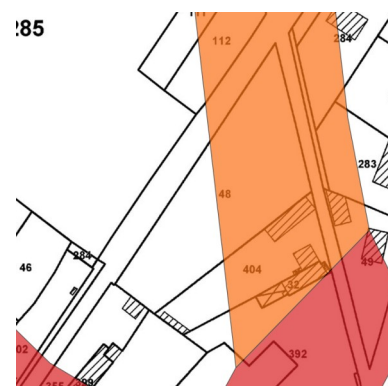
Pour les bétoires, le rayon est de 35 mètres d'après le règlement sanitaire départemental.

Dans le règlement, en page 9, pour les secteurs concernés par la zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines, il faudrait préciser que seules les extensions et annexes sont autorisées en zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines, dans la limite de 30 % de la surface bâtie au sol. Il faudrait également y interdire les changements de destination.

Risque technologique

Page 75, la mention du PPRT Ariane Group est à remplacer par sa dénomination officielle, à savoir PPRT pour l'établissement SNECMA à Vernon.

OAP



Secteur de Fourges : axe de ruissellement du PPRI Epte à indiquer (cartographie et enjeux), à reporter et à prendre en compte dans l'OAP (voir extrait ci-contre à droite)



Secteur de Panilleuse : axe de ruissellement à indiquer (cartographie et enjeux), à reporter et à prendre en compte dans l'OAP (voir extrait ci-contre à gauche)

Secteur de Cantiers : axe de ruissellement à indiquer (cartographie et enjeux), à reporter et à prendre en compte dans l'OAP (voir extrait ci-contre à droite)



Les servitudes d'utilité publique (annexe)

Il conviendra de dénommer et de noter la date d'instauration des servitudes suivantes :

La servitude liée au plan de prévention des risques naturels (PM1)
- Plan de prévention des risques inondation Vallée de l'Epte-Aval, approuvé le 15/04/2005.

La servitude liée au plan de prévention des risques technologiques (PM3)
- Plan de prévention des risques technologiques de l'établissement SNECMA à Vernon sur le village de Panilleuse, approuvé le 01/09/2008.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLU arrêté de Vexin-sur-Epte

La protection de la biodiversité

La commune a consacré un objectif à part entière en faveur de la biodiversité que l'on retrouve au sein de la 3^e orientation du PADD intitulée « *Un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver* », via son premier objectif : « *Protéger et valoriser la diversité des écosystèmes et favoriser les relations entre les bassins de biodiversité* ». Cet objectif est envisagé sous deux angles :

- Conforter les composants de la trame verte et bleue de Vexin-sur-Epte ;
- Renforcer la proximité à la nature, préserver et développer la trame verte et bleue au cœur des villages.

La présence de bourgs d'importance structurant le territoire, d'activités agricoles, économiques et artisanales peut entraîner des pressions qu'il est nécessaire d'intégrer dans la réflexion d'aménagement afin de préserver au mieux la biodiversité du territoire.

1) Lutter contre la simplification et la banalisation des paysages en préservant la biodiversité et le cadre de vie rural

Le projet démontre une sensibilité marquée pour la protection de son patrimoine naturel qu'elle valorise à la fois par une préservation des enjeux de biodiversité, mais aussi par sa volonté de maintenir un cadre de vie et des paysages typiques des bourgs ruraux, notamment par l'utilisation d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sectorielles et thématiques dont une spécifique au « *paysage* ».

Les OAP entendent œuvrer dans le sens de la préservation des paysages, en menant une réflexion sur la manière d'intégrer au mieux les aménagements prévus sur le territoire avec le paysage environnant. À ce titre, les OAP proposent de matérialiser des espaces dédiés à la protection et valorisation des paysages tout en intégrant une réflexion sur les problématiques liées aux continuités écologiques en valorisant l'aménagement d'espaces verts, la mise en place de clôtures végétalisées ou en portant le principe de cœur d'îlot végétalisé.

Cependant, sur certains secteurs, l'implantation des constructions, telles que prévue par le schéma de principe de l'OAP, aboutissent à instaurer de nouvelles ruptures dans les continuités écologiques. Afin de répondre au mieux aux attentes en matière de biodiversité, il serait pertinent de promouvoir des aménagements mieux intégrés dans leur environnement et à ce qu'il soit tenu compte des continuités, à préserver ou recréer, dans l'implantation des futures constructions.

2) Des continuités écologiques de proximité qui doivent questionner l'aménagement de Vexin-sur-Epte

Le territoire de la commune n'est pas directement concerné par une continuité écologique prioritaire identifiée par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Normandie (SRADDET). Cependant, dans un périmètre proche, de telles continuités sont identifiées. C'est pourquoi il reste important de mener des actions pour préserver le patrimoine naturel de la commune dans une logique d'espaces relais pour celles-ci.

La préservation de la biodiversité s'opère donc sur l'ensemble du territoire communal par la large mobilisation des zonages naturel et agricole, couplée à l'utilisation des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme pour la protection des éléments de paysages et/ou à valeur écologique (arbres isolés, haie, mares...) ou d'espaces naturels. Dans sa partie dispositions générales, le règlement vient préciser également, par des prescriptions spéciales, la portée des outils alors mobilisés. Dans ces conditions, la commune démontre son intérêt pour répondre aux enjeux de biodiversité sur son territoire et entend préserver les symboles du paysage local.

3) Les espaces agricoles, des espaces de rupture pour la biodiversité

Pour rappel, le territoire de Vexin-sur-Epte, est majoritairement occupé par des milieux agricoles, laissant aux milieux naturels (principalement des bois et forêts) et aux secteurs urbanisés, un peu moins du tiers de la surface du territoire. Les objectifs du PADD appréhendent la biodiversité de manière transversale et sur des actions plus ciblées, comme sur les secteurs urbanisés avec l'intégration de la nature en ville. Cependant, de telles actions pourraient également être menées et trouver un écho favorable dans les milieux agricoles, majoritaires sur le territoire, et qui dans une certaine mesure peuvent constituer des zones de rupture dans la continuité de la trame verte et bleue.

Dans le rapport de présentation, la partie consacrée à la biodiversité du territoire, fait état d'un territoire fortement marqué par une agriculture dominée par les grandes cultures industrielles. En posant ce constat, l'agriculture est présentée comme une activité limitante pour la biodiversité, résultat d'une utilisation importante de produits phytosanitaires. Pour rappel, la question de l'utilisation des produits phytosanitaires sur l'ensemble des espaces dédiés à l'agriculture (plaine céréalière, prairies/herbages, vergers) ne peut être réglementée dans un PLU. Cependant, il existe des possibilités pour valoriser ces espaces afin de les rendre moins hostiles à la biodiversité. En l'état, les espaces de grandes cultures sont essentiellement utilisés par la faune comme couloir de déplacement entre les différents milieux naturels (réservoirs de biodiversité), et souvent par des espèces à fort déplacement. Dans les zones agricoles, le projet identifie et protège des éléments naturels (haies, mares, alignements d'arbres, etc) déjà existants sur le territoire, à la fois pour leur rôle écologique et patrimonial. Afin de pérenniser ces continuités favorables aux déplacements de la faune, le PLU pourrait s'engager dans la restauration de ces éléments (par exemple, identifier des secteurs en EBC pour la replantation de haies, ou création de vergers) et adapter le règlement de la zone A avec des prescriptions spécifiques favorables à la biodiversité, par exemple sur les clôtures.

4) Les clôtures et les haies : des prescriptions à préciser pour une meilleure prise en compte de la biodiversité et ses déplacements

Dans l'ensemble des zones, les prescriptions relatives aux clôtures ne traduisent pas une prise en compte suffisante de la biodiversité et de ses besoins en déplacements.

Bien que le développement des haies, sur un territoire qui ne présente pas historiquement de caractéristiques bocagères, soit un objectif du PADD, il faudrait le traduire plus concrètement dans le règlement, notamment via la question des clôtures. Tout d'abord, pour l'ensemble des zones, il serait pertinent de préciser que les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf cas contraire. Pour rappel, les clôtures sont souvent des obstacles aux déplacements de la faune et dans certains cas constituent de réels pièges. En l'état actuel du règlement, les clôtures sont avant tout appréhendées par les caractéristiques architecturales et esthétiques (maçonnerie, grillage et autres types de clôtures rigides), il est d'ailleurs précisé dans le règlement : « *les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains* ». En posant ce constat il est important de rappeler que les clôtures constituent des obstacles physiques entravant les déplacements des espèces. Le règlement traite de manière très brève la question des clôtures végétales et des haies. Il serait alors intéressant de compléter le règlement sur ce versant en précisant le caractère perméable que doivent présenter les clôtures, en définissant une maille de grillage par exemple, et ne pas systématiquement encourager le doublement des haies par un grillage.

Dans la continuité du travail d'illustration des possibilités admises ou non, qui a été mené au sujet des types de toitures ou ouvertures sur le toit, il serait intéressant d'enrichir le règlement d'un visuel sur les types de clôtures possibles.

Enfin, le règlement propose en annexe une liste d'essences locales à privilégier dans la plantation de haies, encourageant la volonté de la commune à valoriser des éléments de paysages à protéger à la fois en faveur de la biodiversité, mais aussi pour le maintien d'un paysage et cadre de vie rural. Dans le règlement, l'attention des pétitionnaires est attirée quant à la limitation de l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes dans le choix des végétaux à utiliser pour constituer une haie ou autre clôture végétale. Afin d'apporter plus de précisions à ce sujet, il serait opportun de compléter le règlement par une annexe précisant alors les espèces exotiques envahissantes du territoire.

Secteur n°8 : Fontenay-en-Vexin

Secteur non accessible peu favorable à la faune étant très anthropisé et fortement imperméabilisé.



Photo 26 : Nord de la zone. In situ (Sce : IEA)

5) Mobilisation des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les éléments du patrimoine naturel du territoire

Le projet se réfère, principalement, aux outils des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme plutôt qu'à celui relatif aux espaces boisés classés (EBC). La mobilisation de ces premiers outils réglementaires, plus souples, intègrent de fait des possibilités d'évolution dans la gestion des milieux naturels et forestiers. Cependant, il est important de rappeler que si l'article L.151-23 du code de l'urbanisme apporte un premier niveau de protection aux espaces boisés, celui-ci n'est pas toujours suffisant pour leur bonne préservation, d'autant que ces milieux sont régulièrement sous pression, alors qu'ils sont essentiels et utiles au maintien des continuités écologiques. Partant de là, d'une part, il serait pertinent de renforcer les prescriptions de protection, notamment en ce qui concerne les secteurs identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme. D'autre part, une réflexion complémentaire pourrait être menée sur l'opportunité d'utiliser l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (espace boisé classé) pour assurer une protection plus forte aux espaces boisés particulièrement sensibles (en zone Natura 2000 par exemple).

Les zones humides et les réseaux de mares, essentiels à la sauvegarde de nombreuses espèces de milieux aquatiques et humides (flore, amphibiens, insectes, mollusques, crustacés, plancton...), bénéficient de protection via le classement en zone naturelle ou via la mobilisation de l'article L.151-23. D'ailleurs en réponse aux menaces pesant aussi sur les habitats calcicoles du territoire, la commune a apporté une réponse adaptée en les protégeant via ces mêmes outils. La large mobilisation des zonages N et A, couplée à l'utilisation des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, traduit une volonté d'œuvrer en faveur de la biodiversité. Dans cette même optique, et pour une meilleure prise en compte du caractère spécifique des zones humides du territoire, il aurait pu être opportun de mobiliser le zonage N indicé h (zone naturelle humide) notamment dans le secteur de la vallée de l'Epte.

Les secteurs naturels d'intérêt ainsi que les éléments ponctuels à protéger sont représentés sur le règlement graphique par des figurés surfaciques ou ponctuels. Leur représentation graphique suppose alors une superposition de symboles et couleurs qui rend l'information peu claire, d'autant que la couche cadastrale est illisible.

6) Des pressions sur les milieux forestiers, et une absence de recours aux EBC (espaces boisés classés)

Dans l'état initial de l'environnement il est mentionné que : « *La pratique d'une sylviculture intensive est à l'origine d'une érosion de la biodiversité présente au sein des boisements exploités* », sur le territoire communal. Les boisements et la biodiversité qu'ils renferment sont menacés par un développement de l'urbanisation ou la mise en culture (vallons boisés entre Cahaigues et Aveny). Cette pression qui s'exerce sur ces milieux forestiers est d'autant plus forte sur les boisements localisés en périphérie immédiate des entités urbaines.

Pourtant, face à ce constat, aucun boisement du territoire de Vexin-sur-Epte n'a fait l'objet d'un classement en EBC, outil pertinent pour une protection stricte de ces espaces mais aussi utile dans

l'optique de prévoir les secteurs à reboiser. Pour rappel ces espaces constituent pour la majorité des réservoirs de biodiversité d'importance, pour lesquels une attention particulière doit être portée pour maintenir leur rôle essentiel à la biodiversité. Les espaces boisés du territoire sont très morcelés mais peuvent servir de réservoirs de biodiversité relais pour permettre les déplacements et de refuge des espèces.

7) Les points à améliorer pour une meilleure compréhension : la lisibilité du document

Il est important de soigner la représentation graphique des divers zonages et éléments de protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) qui peuvent se superposer. Il est recommandé de faire usage de couleurs, de tramages et de pictogrammes pour les traduire. La légende du plan de zonage doit être particulièrement claire et explicite. De même que les renvois (numérotation par exemple) entre le règlement et les documents graphiques sont à utiliser afin de faciliter l'interprétation d'une lecture croisée du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

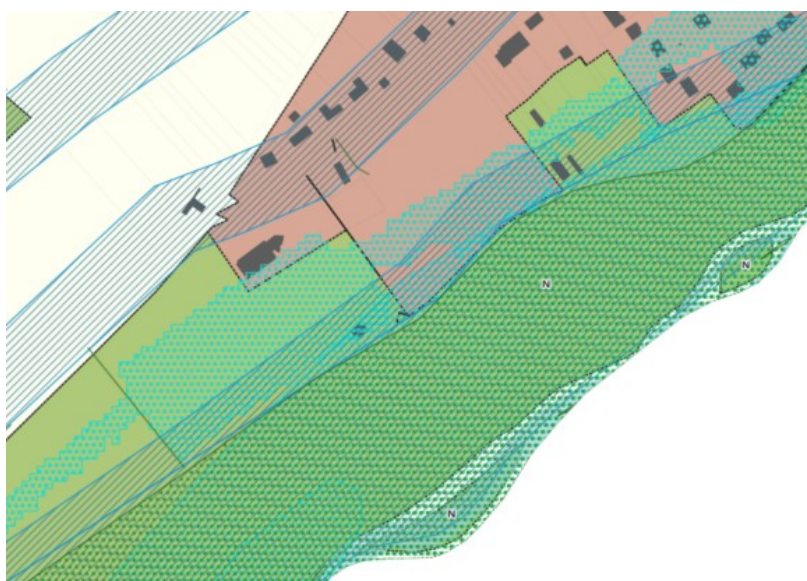
Dans les OAP, la légende des plans demande à être clarifiée notamment pour la partie évoquant les « principes d'orientations paysagères et continuités écologiques ». En effet, le terme de « ressensement » demande une nécessaire modification afin de le rendre compréhensible de tous.

Principes d'orientations paysagères et continuités écologiques

 Espace vert de ressensement et de fraîcheur à privilégier

Sur le règlement graphique, la superposition de l'ensemble des figurés surfaciques (zonages et prescriptions surfaciques) tendent à rendre illisible les informations, de plus sans scan cadastral, il est impossible de se repérer sur le territoire et d'en comprendre les informations.

Exemple commune de Fourges





**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°4 à l'avis de l'État sur le PLU arrêté de Vexin sur Epte

La prise en compte des paysages

La commune de Vexin sur Epte place la thématique du maintien et du devenir de ses paysages au cœur de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Un intérêt marqué est porté au maintien et à la lisibilité des entités paysagères de la commune dans la première grande orientation du PADD, « *une commune nouvelle, pôle rural de l'agglomération, dont le développement est à structurer* », notamment dans les sous-objectifs suivants, liés aux objectifs 1 et 2 :

- Au sein de l'objectif 1 « *affirmer une organisation communale multipolaire s'appuyant sur le triptyque Ecos-Tourny-Fourges* » avec le sous-objectif: « *conserver la singularité et la lisibilité des trois grandes entités paysagères de la commune : le plateau du Vexin, le Vexin bossu et la vallée de l'Epte, en maintenant les caractéristiques architecturales distinctes entre la vallée et le plateau et en veillant à la séduction des entrées de territoire* » ;
- Au sein de l'objectif 2 « *faire du renouvellement rural le levier du développement maîtrisé et durable de Vexin-sur-Epte* » avec le sous-objectif : « *faire du renouvellement rural le levier du développement maîtrisé et durable de Vexin-sur-Epte"en veillant au maintien des identités villageoises, en prenant notamment en compte les silhouettes bâties, en préservant les vues remarquables, témoins de l'identité paysagère de la commune (vues sur la butte de Guitry, sur la vallée de l'Epte, sur Ecos ou sur le vallon de Berthenonville...) et en qualifiant les entrées de villages et maintenir les coupures d'urbanisation pour la lisibilité des paysages de la commune* ».

Par ailleurs, l'orientation 3 « *un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver* », relie la question du paysage aux ressources environnementales du territoire. Ainsi, les positionnements stratégiques annoncés dans le projet politique au sujet des paysages démontrent une sensibilité marquée pour cette thématique, et semble en phase avec les enjeux de transition écologique et climatique actuels.

1. L'OAP thématique « franges urbaines » : des intentions de projet à accompagner sur le long terme

Pour mettre en œuvre sa volonté politique sur le maintien du caractère rural des bourgs et de l'identité paysagère du territoire, le PLU a recours à une OAP thématique « *franges urbaines* ». Cette OAP traite les espaces de transitions que sont les lisières entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles. L'OAP détermine, par un fin travail d'analyse, plusieurs situations paysagères de lisière qu'il s'agira de mettre en œuvre au cas par cas, et ce sur l'intégralité du territoire. Un focus sur la qualité paysagère souhaitée est effectué sur les entrées de village, et les entrées de territoire.

L'OAP « *franges urbaines* » offre un panel de possibilités qui incitent à passer à l'action en matière de respect de la biodiversité et des paysages. Il s'agira pour les services instructeurs de veiller sur le long terme à la bonne prise en compte du rapport de compatibilité qui doit exister entre ces orientations d'aménagement et de programmation et l'ensemble des projets développés sur le territoire communal en situation de lisière. Dans cette optique, des actions de sensibilisation et de conseil, à destination des habitants, peuvent être envisagées (portant, par exemple, sur la mise en œuvre des espaces comme des vergers) afin de renforcer l'appropriation de ces orientations.

Dans le chapitre dédié à la qualité paysagère des espaces publics de l'OAP thématique (p 52), il pourrait être fait mention du traitement paysager des eaux de surface, conformément à l'orientation 3 du PADD « *Un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver* », plus

précisément dans le sous-objectif : « *Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux climatiques en veillant à la prise en compte du cycle de l'eau dans les aménagements* ».

2. Des préconisations paysagères à soutenir par la définition d'une palette végétale locale

Compte-tenu de la grande sensibilité au végétal, exprimée dans les OAP sectorielles et thématiques, notamment dans le réaménagement des espaces publics de la commune, une annexe « *palette végétale* » serait une ressource intéressante, tant pour les habitants du territoire dans le cadre de leurs projets divers, que pour les plantations communales ou la conception d'espaces publics.

3. Une connotation négative à éviter dans la terminologie d'appréciation des paysages

Dans le rapport de présentation, le diagnostic du territoire présente un volet paysage fouillé et sensible. Cependant l'emploi de la terminologie « *paysages dégradés* » (p. 72, 73, 74), est connotée négativement, alors qu'il s'agit en réalité de qualifier des éléments d'anthropisation présents sur le territoire. Éoliennes, infrastructures ou bâtiments agricoles sont des équipements inhérents aux modes de vie contemporains, qui doivent pouvoir trouver leur place dans les paysages des territoires. La terminologie « *paysages anthropisés* » serait, ici, plus adaptée.



PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des
affaires culturelles
de Normandie

Affaire suivie par Marie BUCHOU
Technicienne des Bâtiments de France
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Tél 02.32.29.62.13
marie-helene.buchou@culture.gouv.fr

Évreux, le 16 mars 2023

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

à l'attention de

DDTM de l'Eure
Service Prévention des Risques et Aménagement
1 avenue Maréchal Foch
CS 80015
27020 Évreux cedex

Objet :2023_MHB_0013_Avis ABF_PLU arrêté de Vexin sur Epte.odt
PJ : fiche Les Essentiels URBANISME les sous-secteurs patrimoniaux dans les documents d'urbanisme

Le projet de PLU de Vexin sur Epte appelle de ma part les observations suivantes :

I - Rapport de présentation

1) 1.2 Diagnostic

Remarque informelle (p 6) :

Dans le paragraphe « cadrage territorial », il ne paraît pas opportun de citer le Parc Naturel Régional du Vexin Français et sa charte puisque la commune n'en fait pas partie.

Paragraphe « Dynamiques et enjeux urbains » (p 84) :

Dans le tableau, la colonne 5 pourrait être retirée : Elle est redondante avec la colonne 3 ; celle-ci peut être renommée « protection ».

Dans la liste, la ligne Aveny doit être supprimée puisque le pont est dans la ligne du dessous à la commune de Dampmesnil.

Il n'y a pas de dolmen protégé MH à Dampmesnil ; seule l'allée couverte est protégée.

Concernant l'Abbaye du Trésor à bus Saint Rémy, il faut compléter le tableau :

- partie inscrite (29/12/1989)
- partie classée (10/02/1992)

De manière générale, l'intitulé complet de l'arrêté de protection doit être repris (y compris les parcelles cadastrales lorsqu'elles sont indiquées).

2) 1.3 EIE

Dans le chapitre « Milieux naturels d'intérêts reconnus », **les sites classés, qui sont la plus haute protection en France, doivent être en tête de liste**, suivis des sites inscrits, des directives et des inventaires.

Dans le tableau des sites classés et inscrits (p 38) : **il faut compléter avec les parcelles cadastrales lorsqu'elles sont indiquées dans l'arrêté.**

Dans la liste, **il manque le site inscrit (15/01/1976) du Hameau d'Aveny.**

3) 1.1 Justification

Remarque informelle (p 6) :

La carte des MH et autre patrimoine ne semble pas être à la bonne place dans le chapitre « Dynamique et activité économique ».

Dans la partie « justification de la délimitation des zones », **il serait souhaitable de trouver un autre indice pour la zone urbaine résidentielle.** En effet, sur l'ensemble des PLU et PLUi du département de l'Eure, les zones indicées p (Up, Ap, Np) sont des zones patrimoniales. Pourquoi pas Ur pour résidentiel ? (CF. fiche ABF sur les zones patrimoniales).

Une zone Nt a été créée pour l'ensemble des parcs de châteaux ou de manoirs. Si l'on peut accepter un changement de destination vers le tourisme pour ces monuments, **la zone Nt ne doit pas s'appliquer à l'ensemble des parcs** (une zone Naturelle patrimoniale semble plus adaptée).

Il est indiqué que 120 éléments remarquables du patrimoine sont repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (p 47) : **il convient d'étoffer la justification de cette protection.**

II – PADD

On ne retrouve pas de manière claire et explicite la préservation des MH et des ERP repérés dans les orientations et objectifs du PADD.

Il convient d'indiquer que les perspectives et axes de vue des monuments (protégés ou non au titre des MH) **doivent être préservés** (ce qui peut induire des zones Agricole patrimoniale (Ap) et Naturelle patrimoniale (Np).

Orientation 1 – Objectif 2 : deuxième point :

Il semble manquer des mots dans le premier alinéa qui commence par : « castraux ».

Orientation 2 – objectif 2 : deuxième point « mettre en réseau les sites au potentiel touristique et encadrer leur développement » :

Le premier alinéa n'est pas très clair sur l'attendu de la mesure.

III – Plan de zonage

Le plan de zonage sur l'ensemble de la commune nouvelle **est illisible**, il serait intéressant de **faire apparaître les limites communales des anciennes communes** et les voiries.

L'atlas village est incompréhensible, il serait judicieux de faire un zonage par territoire communal (villages et hameaux).

IV – Règlement écrit

Dans les dispositions générales, il convient d'alléger l'article 5.6 « patrimoine bâti (ponctuel ou surfacique) recensé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ». Ainsi, **l'article peut être modifié comme suit :**

- tous travaux effectués sur les éléments remarquables du paysage repérés au plan de zonage sont soumis à autorisation,
- tous travaux effectués sur les éléments remarquables du paysage repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les prescriptions particulières définies dans l'annexe n° 4 du présent règlement.

Il convient de basculer l'ensemble des prescriptions dans l'annexe 4.

Cette remarque est valable pour les articles 5.7 à 5.12 (protection au L 151-19 et L 151-23 du CU).

Zone UA

Dans l'encadré concernant les éléments protégés (L 151-19 et L 151-23 du CU), **il convient d'indiquer :**

« Pour les éléments remarquables du paysage repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU, se reporter à l'article 5.6 des dispositions générales et à l'annexe A du présent règlement ». **Cette remarque est valable pour l'ensemble des zones.**

Article 1.2 – Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions (p 23) :

Ne pas autoriser le stationnement isolé de mobil-home, quelle qu'en soit la durée, sur l'unité foncière. **Cette remarque est valable pour la zone Up.**

Article 4.2 – Les toitures : Ne pas autoriser la tuile ardoisée. **Cette remarque est valable pour les zones Up, 1 AU et N.**

Article 4.3 – Les façades : Ne pas autoriser la couleur grise pure en façade (se référer à la fiche ABF « teinte et couleur » en annexe du règlement). **Cette remarque est valable pour les zones A et N.**

Articles 4.4 – Les clôtures : Ne pas autoriser le gris anthracite. **Cette remarque est valable pour l'ensemble des zones.**

Les équipements collectifs et services publics sont dispensés de règles. **Il convient d'être prudent sur les gabarits et volumes hors d'échelle qui pourraient venir s'insérer dans le bâti. Cette remarque est valable pour l'ensemble des zones.**

Zone Up

Il convient de changer l'indice des zones urbaines à caractère résidentiel. En effet, l'indice p correspond, pour l'ensemble des PLU et PLUi du département, à des zones patrimoniales (Cf.fiche ABF jointe).

Zones A et N

Autoriser le bardage bois pour les bâtiments agricoles et forestiers.

Zone Nt

Il a été créé un secteur Nt correspondant aux domaines comprenant ou dédié au développement d'une activité touristique.

Ce secteur autorise :

- les constructions à usage d'équipements sportifs à condition d'être limité à une surface cumulée de 500 m².
- les constructions à usage d'autres hébergements touristique à conditions d'être des hébergements légers de loisirs, dans la limite de 20 hébergements.
- les constructions et installations à destination d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'il s'agisse d'une salle de réception limité une emprise au sol de 200m².
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en une destination d'activité de service recevant du public, hôtel, autres hébergement touristique, restauration, salle d'art et de spectacle, autre équipement recevant du public.
- les installations légères participant à la valorisation du site (table d'information, belvédère, ...) ou à la pratique de loisirs (bancs, parcours sportifs, ...).

Le classement systématique des parcs en zone Nt n'est pas souhaitable. Seuls les domaines exerçant cette activité peuvent bénéficier de ce zonage. Les autres parcs doivent rester en zone N ou Np (Cf. fiche ABF).

V- Annexe 4 – Éléments protégés

Il convient d'ajouter une colonne au tableau et d'indiquer, a minima, les parcelles cadastrales.

L'ensemble des prescriptions actuellement dans les dispositions générales doivent être reversées dans l'annexe 4.

VI Annexe SUP

Il convient d'ajouter la liste des MH inscrits et classés ainsi que la liste des Sites inscrits ou classés.

Les élus affichent la volonté de protéger le patrimoine remarquable présent sur son territoire, toutefois, la traduction réglementaire proposée n'est pas toujours à la hauteur des enjeux patrimoniaux. **Il convient de compléter le règlement écrit.**

J'émet un avis **favorable** au projet de PLU **sous réserve** de la prise en compte des observations émises ci-dessus.



France POULAIN



Annexe n°6 à l'avis de l'État sur le PLU arrêté de Vexin-sur-Epte :

PRÉFET DE L'EURE Le contenu du dossier de plan local d'urbanisme

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1) Le rapport de présentation

- Structuration communale

Le rapport de présentation est relativement cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en ce qui concerne le fonctionnement coordonné des villages autour de deux polarités majeures, Ecos et Tourny, et le souhait de renforcer ce rayonnement par une offre commerciale et de services de proximité. Dans une moindre mesure, mais néanmoins essentiel dans le projet communal, le village de Fourges complète ce binôme pour mettre en valeur l'attrait touristique du territoire. Cependant, le PADD ne mentionne pas spécifiquement le village de Cantiers comme pouvant bénéficier d'un développement résidentiel en extension. Le rapport de présentation présente ce village comme une exception justifiée par la pression foncière qu'exerce la proximité de la commune des Thilliers-en-Vexin (495 habitants en 2019 selon l'INSEE) mais aussi par le faible potentiel de densification et l'absence de potentiel de renouvellement urbain ainsi que la présence de cavités souterraines. Bien que justifiée dans le rapport de présentation, cette orientation devrait également être reprise au sein du PADD.

- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années

Le rapport de présentation indique une consommation foncière de 10 hectares entre 2011 et 2021 et prévoit, dans l'objectif de la loi Climat et Résilience, de la diviser par 2 en la concentrant sur les polarités majeures du territoire à savoir Ecos et Tourny. Il convient de rappeler que toute nouvelle urbanisation est à justifier par une logique de projets et s'envisage au regard d'une enveloppe foncière disponible.

- Cohérence du projet d'évolution démographique de la commune

La collectivité affiche une volonté de maîtriser son développement démographique. Selon l'INSEE, la population de Vexin-sur-Epte était de 5 952 habitants en 2019. La commune envisage une augmentation de sa population de 150 habitants d'ici les 10 prochaines années avec un taux de croissance de l'ordre de +0,25 % pour atteindre 6100 habitants en 2032. Il conviendrait de corriger les résultats de ce calcul, un taux de croissance de +0,25 % entraîne une augmentation de 200 habitants et non de 150. Partant de l'objectif de la commune, à savoir 150 habitants supplémentaires, le taux de croissance doit être de l'ordre de +0,19 %. Il est, par ailleurs, à noter que la collectivité a retenu un taux de croissance (+0,25 %) approchant le taux de +0,29 % constaté entre 2008 et 2018 sans prendre en considération la baisse effective de celui-ci (-0,4 %) constatée entre 2013 et 2019.

- Cohérence du projet d'évolution des logements

Ce calcul conduit la collectivité à estimer son besoin en logement à 72 (dont 15 logements vacants) pour le maintien de sa population (point mort) et à 62 logements supplémentaires pour accueillir de nouveaux habitants soit un total de 134 logements sur 10 ans. Ces 134 logements sont répartis en 40 logements en renouvellement urbain dont la réappropriation de 15 logements vacants, 30 logements en densification et 60 logements en extension.

Le potentiel au sein des surfaces bâties facilement mobilisable est, selon le rapport de présentation page 28, de 5 ha. De même, le rapport de présentation fait état d'une situation de tension immobilière depuis 2019 (page 18), ce que le diagnostic ne révèle pas. Au contraire, celui-ci montre que le taux de vacance résidentielle a augmenté de 4 % entre 1990 et 2018 et que le marché immobilier n'est donc plus considéré comme tendu (page 26).

Le rapport de présentation met en évidence une contradiction puisqu'il indique en zone 1AUh1 que « ce secteur est dédié à la production de logements nécessaire et ne pouvant pas être réalisée au sein des opérations en renouvellement ou dans les tissus urbains existants, en appui des villages structurants du territoire (Ecos et Tourny), les capacités des stations d'épurations existantes permettant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de ces zones » alors même que, page 9, ce même document indique « une capacité de la STEP de Tourny bientôt atteinte ». L'état initial de l'environnement a également mis en évidence la situation de la station de traitement de Tourny. Il y est même indiqué qu'elle est non conforme en raison de la présence trop importante d'eaux claires parasites, en ajoutant que la capacité nominale des stations de traitement de Tourny et Fourges était bientôt atteinte. Il conviendrait donc de justifier de la bonne capacité de la STEP de Tourny avant de prévoir son ouverture à l'urbanisation.

- Justification des Secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont des secteurs permettant de nouvelles constructions en zone A et N des PLU favorisant ainsi une dynamique de développement rural. Cependant ces STECAL doivent présenter un caractère exceptionnel et satisfaire différents critères. La première condition à remplir est la bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone. La deuxième condition est de circonscrire le STECAL à une zone limitée, correspondant strictement au projet envisagé en limitant le mitage. Le rapport de présentation identifie 3 types de STECAL :

- le STECAL Ax pour le développement d'activités artisanales existantes au sein de la zone A et qui concerne Cantiers, Fontenay-en-Vexin et la ferme du Thuit pour une surface de 2,74 ha,
- le STECAL Ne pour les équipements sportifs de plein air et les installations publiques légères au sein de la zone N de 3,78 ha,
- le STECAL Nt pour les domaines castraux et culturels dédiés au développement d'activités touristiques au sein de la zone N de 58,96 ha.

Il conviendrait de fournir les informations nécessaires pour chacun de ces STECAL, comme le projet envisagé sur chacun d'entre eux, les implantations et les règles afférentes aux constructions, les mesures permettant la préservation de l'activité de la zone concernée afin de justifier d'une création à titre exceptionnel.

- Remarques sur la forme

Pour une meilleure compréhension des vues aériennes d'analyse des capacités foncières en densification (pages 26 et 27), il conviendra de vérifier que la légende de la vue indique bien le nom du village suivi du nom du hameau et d'y faire correspondre le détail des chiffres associés.

Le paragraphe justifiant de la compatibilité du PLU au regard du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Seine Normandie Agglomération (page 51) doit être revu afin de supprimer la référence au PLH et d'indiquer, spécifiquement, en quoi le PLU est compatible avec ce PCAET.

2) Le projet d'aménagement et de développement durable

- Complétude des thèmes abordés

Les thématiques attendues selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme ont bien été abordées. Le projet apparaît cohérent avec le diagnostic. Le PADD exprime, notamment, un développement respectueux des différentes entités rurales composant le territoire, en s'appuyant sur le binôme Ecos-Tourny et, plus subsidiairement, sur Fourges.

Cependant, le rapport de présentation ne justifie pas suffisamment les choix d'aménagements. Il était attendu que chaque élément faisant l'objet d'une orientation ou d'un objectif soit justifié.

- Cohérence du projet urbain avec le diagnostic

Dans sa volonté d'« accompagner le développement résidentiel » des deux polarités, Tourny et Ecos, le PADD prévoit d'« œuvrer à la stabilisation » puis à la croissance de la population. Le rapport de présentation n'a cependant pas pris en compte les conséquences de la tendance qui se dessine sur le territoire, à savoir la stagnation de la démographie, d'une part, et un marché immobilier peu tendu, d'autre part.

En ce qui concerne les services et équipements au sein du binôme Tourny-Ecos, le diagnostic fait état d'une offre insuffisante mais compensée par l'offre des pôles urbains limitrophes à la commune et notamment de Vernon, identifié comme le bassin de vie de Vexin-sur-Epte. Dans ce diagnostic, l'offre médicale est décrite comme insuffisante, ce qui aurait pu faire l'objet d'un objectif dans le PADD.

- Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD dans son orientation 2 fixe les objectifs de modération de la consommation foncière à un maximum de 5 ha, dont 2/3 affecté au développement résidentiel et 1/3 à l'économique. Cet objectif est à rattacher à la consommation foncière des 10 dernières années afin de justifier du coefficient de modération.

- Remarques sur la forme

Dans l'orientation 1, objectif 2, point 2, supprimer la première phrase n'ayant pas de rapport avec le paragraphe « *castraux et le petit patrimoine bâti de la commune vecteur de son caractère* »

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

- Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le PADD

Le PADD exprime la volonté de structurer le territoire autour de deux polarités majeures Ecos et Tourny et dans une moindre mesure Fourges. Cette organisation du territoire devant permettre, malgré la hiérarchisation des pôles, le développement des autres villages, notamment par le renouvellement urbain qu'il convient de mettre en œuvre suite au délaissement de leurs bâtiments publics.

Cette ambition se retrouve dans la réalisation de OAP dites de « secteur de renouvellement » qui touchent tous les villages de la commune exceptés les villages de Guitry et de Dampsmesnil. Ainsi, ces OAP s'appuient systématiquement, à l'exception de Fourges, sur un bâti existant à réhabiliter (ou éventuellement à détruire pour reconstruction dans celle de Forêt-la-Folie) en proposant concomitamment une densification de ces espaces accompagnée de parc de stationnement et d'espaces verts.

Quant à l'OAP secteur d'extension de Cantiers, même si elle est justifiée dans le rapport de présentation, elle n'est pas en cohérence avec le PADD qui n'identifie pas ce village comme pouvant bénéficier d'un développement résidentiel par extension.

En s'appuyant sur le diagnostic territorial, la commune a fait le choix d'offrir un parcours résidentiel complet aux habitants et a également pris en considération la problématique du vieillissement de sa population. Cette volonté est ainsi exprimée au travers les OAP de Cahaignes et Civières pour lesquelles un projet intergénérationnel est envisagé et dans celui d'Ecos qui prévoit l'accueil de personnes âgées. Pour aller au bout de cette démarche, les autres OAP auraient pu indiquer la typologie d'habitat souhaitée (T1 à T4+) pour répondre aux besoins du parcours résidentiel.

- Qualité des OAP au regard des problématiques de la zone concernée

La présentation des OAP aurait pu mettre en évidence la superficie du secteur ainsi ses éventuelles contraintes comme les risques naturels (PPRI, mouvement de terrain...), l'inclusion dans un secteur monument historique, site naturel inscrit ou classé ou encore site archéologique ou d'autres servitudes.

- OAP secteur de renouvellement de Berthenonville

Cette OAP mériterait d'être précisée afin qu'il y ait cohérence entre son découpage et celui du règlement graphique. Elle prévoit de la réhabilitation et des équipements publics en partie sur un zonage Up (pavillonnaire) et en partie sur un zonage agricole. Un zonage unique dans le règlement graphique correspondant à la destination de la zone doit être envisagé. Par ailleurs, l'espace de transition prescrit dans l'OAP doit être compris dans son périmètre de l'OAP qui devra, de plus, prendre en compte l'existence du PPRI et la présence d'une zone humide.

- OAP secteur de renouvellement de Bus-Saint-Rémy

Une OAP est un aménagement d'ensemble qui doit revêtir une certaine cohérence. Or le découpage de cette celle-ci prévoit un « *espace paysager et végétalisé à privilégier* » qui apparaît déconnecté et sans lien avec la première partie de l'opération qui porte sur du renouvellement résidentiel. Cet espace paysager (zone A) n'est d'ailleurs pas intégré dans le zonage du reste de l'opération (zone UA3). Il serait judicieux d'exclure cet espace paysager de l'OAP ou a minima de lui attribuer un zonage adapté par exemple zone naturelle.

- OAP secteur de renouvellement de Fourges

Le zonage de cette OAP correspond plus à une extension sur un secteur naturel ou agricole qu'à un secteur de renouvellement urbain. Il conviendra de préciser les aménagements des axes de circulation envisagés pour desservir cette OAP afin de les concilier avec le développement résidentiel et commercial projeté.

De plus, cette parcelle se situe dans le périmètre PPRI qui aurait dû être pris en compte et représenté graphiquement. Enfin, il conviendrait de s'interroger sur la compatibilité de l'OAP avec l'emplacement réservé n°8 « *création d'un espace public* » qui semble être déconnecté des ambitions de l'OAP.

- OAP secteur de renouvellement de Four-en-Vexin

Le découpage de cette OAP ne semble pas cohérente avec la volonté d'un aménagement d'ensemble, sans faire l'objet d'une justification particulière. Elle prévoit notamment un « *espace paysager et végétalisé à privilégier* » en zone N, déconnecté du secteur de renouvellement.

- OAP secteur de renouvellement de Panilleuse

Le découpage de cette OAP mériterait d'être précisé afin d'être identique à celui du règlement graphique.

- OAP secteur d'extension d'Ecos

Le PADD identifie Ecos comme une des polarités privilégiée pour le développement économique, aussi il serait souhaitable qu'une explication particulière soit apportée sur le besoin en foncier économique notamment pour justifier du prélèvement de foncier à vocation et d'usage agricole. La localisation de la zone économique interroge sur les risques potentiels d'usage et de conflits de voisinage puisqu'elle est entourée sur trois côtés par des secteurs résidentiels.

Une erreur s'est glissée dans le règlement de l'OAP : la superficie du secteur résidentiel indiquée est 700 m² alors qu'elle représente environ 7 000 m².

La superficie des autres secteurs (mixte et économique) ne sont pas indiquées alors que ces données sont essentielles pour déterminer la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation envisagée.

Le schéma de principe ne fait pas apparaître d'espace de transition préférentiellement végétalisés avec tous les secteurs d'habitat existant en limite de site comme cela est mentionné dans le règlement. La préférence pour des espaces de transition végétalisés aurait pu être une obligation afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain.

➤ OAP secteur d'extension de Cantiers

Cette OAP n'est pas en cohérence avec les objectifs du PADD qui affirme une organisation multipolaire, s'appuyant sur le triptyque Ecos-Tourny-Fourges pour ce qui est du développement résidentiel, commercial et touristique. Le PADD limite, pour les autres villages de la commune, le développement résidentiel au seul renouvellement urbain.

Cette ouverture à l'urbanisation engendrerait, par ailleurs, une consommation de parcelles agricoles.

➤ OAP thématique énergies renouvelables

L'OAP comporte une contradiction. Elle proscrit l'implantation d'éoliennes domestiques en zone UP tout en les autorisant dans cette même zone, en fond de jardin à la limite d'une zone A ou N.

Enfin, si l'OAP soutient l'émergence de projets d'agrivoltaïsme sur le territoire (à l'exclusion de la vallée de l'Epte), il serait également pertinent de traiter des possibilités d'implantation d'installations solaires sur les sites dégradés (sites pollués, anciennes carrières, friches...). Ce point fait d'ailleurs l'objet d'un traitement spécifique au sein du PADD (page 21).

• Remarques sur la forme

Les espaces de transition notamment pour Ecos ou Forêt-la-Folie, manquent de précision et doivent figurer également à l'intérieur de l'enveloppe de l'OAP.

L'absence de concordance entre la légende « *espace paysager et végétalisé à privilégier (verger, parc, ...)* » et la représentation graphique est à corriger.

Il serait nécessaire de définir le terme d'« *espace vert de ressensement et de fraîcheur* » dont le sens n'est pas intelligible en l'état.

4) Le règlement graphique

Le plan de zonage est titré « *5-1 Annexes - servitudes d'utilité publique* », il conviendra de le renommer correctement. L'échelle de cette cartographie ne permet pas une bonne lisibilité des zonages.

La légende de la cartographie du zonage indiquant « *Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme* » n'est pas correcte. Il s'agit de délimiter le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le PPRI.

Le zonage Up accueillant les espaces résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire aurait mérité une autre appellation comme il avait été demandé par les services de l'État lors de la réunion des personnes publiques associées. En effet, cette dénomination correspondant traditionnellement à des zonages liés au patrimoine dans le département de l'Eure, cela pourrait prêter à confusion et induire le pétitionnaire en erreur.

La représentation de l'OAP en extension du village de Fourges au document 3. orientations d'aménagement et de programmation ne correspond pas à celle du règlement graphique.

Le document « 4.2.2 Règlement graphique – échelle des villages » est illisible. Les échelles sont différentes d'un plan à l'autre, ce qui pourrait induire les citoyens en erreur. De plus, l'absence de cadastre ne permet pas une bonne compréhension des localisations. Il conviendrait de modifier ce document de façon à ce que l'ensemble des utilisateurs finaux, service instructeur, porteur de projet, citoyen, puisse le comprendre aisément.

5) Le règlement écrit

➤ Dispositions générales

Les dispositions générales (page 10) précisent que le règlement des OAP peut ponctuellement moduler le règlement de la zone (implantation, hauteur...). Toutefois, aucune règle de ce type n'est présente dans les règlements des différentes OAP.

Pour les espaces naturels protégés, l'autorisation d'installations légères ou d'aménagements publics devra être précisée pour ne pas permettre des installations délétères pour ces espaces fragiles.

➤ Zone UP

Les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts sont interdites dans le tableau récapitulatif et autorisées sous condition dans le texte littéral. Il conviendrait de rectifier cette incohérence.

Le tableau réglementant les stationnements fait référence à l'activité de restauration, aux hôtels, aux cinémas, aux bureaux et aux centres culturels alors que ceux-ci sont interdits en zone UP. Le nombre minimal de place ne s'appliquant donc pas pour ces destinations, il serait plus lisible de les retirer du tableau.

➤ Zone UX

« Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale » sont autorisés sous conditions dans le tableau récapitulatif alors que « les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules épaves non liés à une activité existante » sont interdits dans la rédaction du paragraphe. Il conviendrait de rectifier cette contradiction.

Les abris de jardins sont autorisés en zone UX, ce qui paraît ne pas correspondre à l'usage de cette zone.

La prescription énonçant que les façades devront être traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs ne paraît pas suffisamment précise pour avoir une traduction concrète au stade de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

➤ Zones 1AUh1, 1AUh3

Le texte littéral ne reprend pas l'interdiction d'implanter un cinéma dans cette zone comme le prévoit le tableau récapitulatif.

Le tableau réglementant les stationnements fait référence à l'industrie, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition et aux cinémas alors que ceux-ci sont interdits en zone 1AUh1 et 1AUh3. Le nombre minimal de place ne s'appliquant donc pas pour ces destinations, il serait plus lisible de les retirer du tableau.

Le règlement fait référence (page 69) à la zone Upa qui n'existe pas.

➤ Zone 1AUX

Le tableau réglementant les stationnements fait référence à la restauration, les hôtels, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacle, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des cinémas, alors que ceux-ci sont interdits en zone 1AUX. Le nombre minimal de place ne s'appliquant donc pas pour ces destinations, il serait plus lisible de les retirer du tableau.

Dans le tableau récapitulatif, en ce qui concerne le remblai des mares et des étangs, la croix d'interdiction devrait être rouge.

Des astérisques aux mots « *façades* » « *débords* » et « *bâtiments* » (page 78) ne font l'objet d'aucun renvoi.

La réglementation concernant les abris de jardin (pages 78 et 79) et celle concernant les piscines et les vérandas (page 80) ne paraissent pas appropriées pour une zone à vocation économique.

➤ Zones A et Ax

Dans le tableau récapitulatif, les « autres hébergements touristiques », la « restauration » sont interdits alors qu'ils peuvent être considérés comme le prolongement d'une activité agricole. Il devrait donc apparaître comme autorisés sous conditions.

Dans le tableau les « garages collectifs de caravanes:résidences mobile » sont autorisés sous conditions sans être repris dans le texte.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A du PLU, répertoriés qu'au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une justification.

Le paragraphe 3.5.2. (page 90) concernant l'autorisation sous condition de maintien de « l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants » paraît difficilement applicable. Il serait préférable d'introduire une notion de distance minimale.

Le règlement concernant la couverture des toitures ne fait pas mention des panneaux photovoltaïques alors que le rapport de présentation exprime la volonté du développement de la production d'énergie solaire notamment en utilisant les bâtiments.

➤ Zones N, Ne et Nt

Le tableau récapitulatif est incomplet puisqu'il manque une croix (autorisant ou interdisant) la construction de « salle d'art et de spectacle » en Ne et « d'équipement sportif » en Nt.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface du bâtiment principal, ce qui ne paraît pas suffisamment modéré. Il conviendra d'établir un taux plus raisonné.

En zone Ne les constructions à usage d'équipements sportifs peuvent atteindre 500 m² (page 99) alors que la surface est réduite à 50 m² en page 101. Il conviendra de lever la contradiction.

- Remarques générales

Les conditions d'autorisation ne doivent pas figurer dans les tableaux récapitulatifs, il conviendra donc de les indiquer dans le texte.

6) Les annexes

- Les servitudes d'utilité publique

L'annexion des servitudes d'utilité publique au PLU étant une obligation (article L. 151-43 du code de l'urbanisme), il conviendra de leur consacrer une annexe spécifique, nommée en ce sens accompagnant éventuellement une représentation graphique. La représentation graphique annexée au PLU mériterait un meilleur traitement des données pour la rendre lisible et compréhensible. De même, la légende doit être plus précise et énoncer littéralement le nom de la protection. À cet égard, les différents périmètres de protection peuvent être consultés à l'adresse suivante : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=c95c3a71-e903-42f9-83bb-837b559720e3>

Enfin, les fiches décrivant ces servitudes et leurs effets, établies pour chaque type de servitudes, sont manquantes. Elles n'ont pas à être obligatoirement annexées au document, mais il faudra a minima mentionner dans ce document le lien où ces fiches sont consultables : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>.

Il conviendra de rendre lisible et d'ajouter sur la cartographie proposée les servitudes d'utilité publique manquantes, notamment :

- La servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (AS1)
 - captage de Pressagny le Val sur le village de Panilleuse avec son périmètre éloigné instauré le 15/10/1994
 - captage le bois des bruyères sur le village de Panilleuse avec son périmètre éloigné instauré le 17/02/1995

- La servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (AC1)
 - Église de Berthenonville (inscrit)
 - Pont d'Aveny à Dampsmesnil (classé)
 - Allée couverte de Dampsmesnil à Dampsmesnil (classé)
 - Ancienne abbaye du Trésor Notre-Dame à Bus-Saint-Rémy (partiellement classé)

- La servitude relative aux installations situées hors des zones de dégagement et qui en raison de leur hauteur pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne (T7)
 - Si son tracé ne doit pas être matérialisé sur la cartographie, cette servitude s'appliquant sur tout le département, elle doit cependant apparaître dans la légende en mentionnant son périmètre d'application.

- Les autres annexes

L'annexe sanitaire reprend le sommaire du rapport de présentation.

L'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme liste les documents constitutifs du PLU et notamment les annexes obligatoires. Le contenu des annexes est fixé par les articles R. 151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

Il conviendra de fournir les annexes manquantes :

- Le périmètre des secteurs situés aux voisinages des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Ces annexes ne doivent pas comprendre d'autres éléments que ceux exigés par les textes. Il convient donc de retirer les documents suivants, qui se traduisent réglementairement au plan de zonage et doivent trouver l'exposé de leur traduction et de leur justification uniquement au sein du rapport de présentation :

- Le Plan de prévention des risques Vallée de l'Epte-Aval.
- Le Plan de prévention des risques technologiques SNECMA Vernon.
- Les cartographies issues de l'atlas des cavités souterraines (marnières)
- Les cartographies issues de l'atlas des cavités souterraines (aléas argiles)
- Le règlement du service de l'assainissement
- Le règlement du service de l'assainissement en non collectif

Il est rappelé que l'ensemble des annexes exigibles devra apparaître dans le dossier soumis à enquête publique.

Remarque sur la forme pour l'ensemble des pièces du dossier

Exceptionnellement, une remarque est faite sur les fautes de frappe, nombreuses dans les différentes pièces du PLU.



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer de l'Eure

Arrêté n°DDTM/SPRAT/2023-105

statuant sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée dans le cadre du
plan local d'urbanisme de Vexin-sur-Epte

Le préfet de l'Eure

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 142-4, L. 142-5 et R. 142-2 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Simon Babre comme préfet de l'Eure ;

Vu la demande de dérogation aux dispositions de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme déposée par la commune de Vexin-sur-Epte le 20 février 2023 ;

Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Eure (CDPENAF) du 25 mai 2023 ;

Vu l'avis de Seine Normandie Agglomération en tant qu'établissement public porteur de l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale couvrant Vexin-sur-Epte ;

Considérant qu'en application des 1^o et 2^o de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu tout comme les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

Considérant que la commune de Vexin-sur-Epte n'est pas couverte par un SCoT ; que le projet de plan local d'urbanisme, prescrit le 30 juin 2021, vise notamment à rendre constructible des secteurs, en les basculant de la zone naturelle ou agricole vers la zone urbaine ; qu'il comporte également des évolutions par rapport aux secteurs non constructibles des cartes communales ; que, dans ces conditions, ces secteurs sont concernés par les dispositions visées au point précédent ;

Considérant que l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; que cette dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Sur la consommation excessive de l'espace au travers des extensions à l'urbanisation

Considérant que pour justifier de la consommation d'espaces, il revient aux auteurs d'un document de planification de démontrer, d'une part, les besoins du territoire, tant en matière économique que d'habitat, puisqu'ils constituent les deux postes les plus importants de consommation et, d'autre part,

les capacités au sein du tissu bâti existant, qui peut être mobilisé pour répondre à ces besoins ; que, plus spécifiquement, dans une démarche de consommation modérée et pertinente de l'espace, ces mêmes auteurs doivent veiller à identifier avec précision les limites des enveloppes urbaines du territoire afin de ne pas favoriser l'étalement urbain ou le mitage des constructions et de favoriser, en priorité, une densification au sein de ces enveloppes ;

Considérant que si le besoin en logement (environ 120) et l'évolution démographique (0,25 % sur la période 2022-2032) qui sous-tendent le projet sont cohérents et réalistes, il apparaît pourtant que le projet minore une partie des capacités d'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant ; que ces capacités permettent, de surcroît, au plan local d'urbanisme de respecter ses objectifs de développement ;

Considérant que le rapport de présentation du document estime la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, sur les dix dernières années, à 10 ha ; que, comme l'énonce l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit comporter des objectifs chiffrés de modération de cette consommation ; que le PADD fixe à 4,6 ha cette consommation ;

Considérant, toutefois, qu'après examen des différentes enveloppes urbaines des villages, il est apparu une consommation d'espaces en extension qui n'a pas été comptabilisée ; qu'en dépit de la méthodologie exposée au sein du dossier pour délimiter ces enveloppes (avec la méthode dite de « la tâche urbaine »), des parcelles, parfois d'une superficie de plus d'un hectare, ont été intégrées au sein d'un secteur constructible alors qu'elles ne peuvent pas être analysées comme incluses au sein d'un tissu urbain existant ; que, pour certaines, elles contribuent à un étalement urbain tout en nuisant à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Considérant que, s'agissant spécifiquement de l'extension identifiée à Bus-Saint-Rémi, en arrière de parcelle sur 1 ha, cette intégration au sein d'un secteur pouvant accueillir de nouvelles constructions constitue une atteinte à un réservoir calcicole présentant de forts enjeux environnementaux ; que, par ailleurs, sur cette même extension, le terrain présente une déclivité marquée de nature à faire obstacle à une desserte pertinente de ce secteur ;

Considérant que la réintégration des multiples extensions aboutit à une consommation d'espace qui, d'une part, dépasse celle fixée par le PADD et, d'autre part, peut être estimée à plus de 6 ha supplémentaire, soit une consommation d'espace supérieure à celle des dix dernières années ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède, que le projet de plan local d'urbanisme comporte des secteurs qui concourent à une consommation excessive de l'espace ; que, de plus, au regard de la localisation de certaines extensions, sur des terres agricoles, naturelles ou forestières, elles sont de nature à nuire à leur protection ou à leur préservation ; qu'ainsi, les dérogations nécessaires pour ouvrir à l'urbanisation les zones et secteurs mentionnés au 1^o et 2^o de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, à savoir les zones naturelles, agricoles ou forestières des PLU en vigueur ainsi que les secteurs non constructibles des cartes communales en vigueur, doivent être refusées afin de limiter la consommation d'espace ;

Considérant qu'à contrario, les secteurs qui ne sont pas visés par le dispositif du présent arrêté, et qui sont, pour l'essentiel, insérés au sein ou en continuité d'une enveloppe bâtie existante ou avec une localisation cohérente avec l'urbanisation alentour, doivent être regardés comme bénéficiant d'une dérogation ; que, sur ces secteurs, ni l'état initial de l'environnement ni l'évaluation environnementale, jointes au rapport de présentation, ne font état d'enjeux environnementaux significatifs ni d'une atteinte aux continuités écologiques ; que ces secteurs ne sont notamment pas intégrés au sein d'une zone Natura 2000, d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ou dans une zone humide ; qu'au regard des possibilités offertes par le règlement du document (notamment les règles de retrait entre construction ou avec les espaces agricoles ou naturels) et de la superficie de ces parcelles, leur urbanisation n'est pas de nature à générer un impact excessif sur les flux de déplacements, à nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant, enfin, qu'il y a également lieu de tenir compte, si les parcelles sont situées en continuité immédiate d'un tissu existant, et bien que non intégré au sein du rapport de présentation, des éventuelles autorisations d'urbanisme délivrées en 2022 qui figent les droits à construire des documents actuellement en vigueur ; que c'est notamment le cas à Ecos, pour la parcelle ZD 087 (permis

d'aménager) et les parcelles ZI 0224 à ZI 229 (permis de construire délivrés), au sud de Panilleuse, sur les parcelles ZD 080 à ZD 115 (permis d'aménager) et à Tourny, sur les parcelles ZK 069 et ZK 070 (permis d'aménager) ;

Sur la délimitation des zones à urbaniser

Considérant que le projet délimite les zones suivantes comme zones à urbaniser :

- la zone 1AUx, à vocation économique, à Ecos d'une superficie de 1,47 ha ;
- la zone 1AUh1, à vocation d'habitat, à Ecos d'une superficie de 0,71 ha ;
- la zone 1AUh, à vocation d'habitat, à Tourny d'une superficie de 2,06 ha ;
- la zone AUh3, à vocation d'habitat, à Cantiers d'une superficie de 0,4 ha ;

S'agissant des zones 1AUx et 1AUh1 à Ecos

Considérant, d'une part, que la zone 1AUx, de 1,47 ha à des fins d'activité économique, est bordé au nord, à l'ouest et à l'est par le tissu urbain du village et au sud par un espace agricole ; que cette zone est constituée de parcelles qui sont identifiées au registre parcellaire graphique (RPG), induisant donc un usage agricole, depuis au moins 2017 et forme un ensemble cohérent pour l'activité agricole ; que, d'autre part, la zone 1AUh1, à vocation d'habitat avec la réalisation d'habitat social afin de répondre aux besoins de la population locale, est également délimitée sur des terres à usage agricole en continuité de la zone 1AUx ;

Considérant, toutefois, que la localisation de ces zones permet de fermer avec cohérence l'enveloppe urbaine bâti d'Ecos ; que l'objectif est de permettre l'installation d'artisans et de contribuer à la production en logement, au sein d'une des deux polarités principales du territoire, ce qui maintient donc l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ; qu'en parallèle de la détermination de ces zones à urbaniser, le PLU arrêté identifie également des secteurs en renouvellement urbain afin de répondre à ses besoins, tout en évitant que certains ne deviennent des friches à moyen terme (anciens locaux publics, délaissés...) ; que, dans ces conditions, et compte tenu du projet de territoire, des capacités au sein des enveloppes bâties en matière de renouvellement urbain et des justifications intégrées dans le rapport de présentation, la détermination de ces secteurs à urbaniser constituent une consommation de l'espace justifiée et conforme avec les exigences de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que, de plus, par les destinations et les orientations du secteur, ces activités ne présentent pas particulièrement de risque ou de nuisance pour les habitations situées aux alentours ;

Considérant, également, que ces secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui traitent, qualitativement, de l'insertion paysagère et qu'une OAP sectorielle traite des espaces de transition vers les secteurs agricoles ; que, s'agissant de la gestion des flux, ces OAP prévoient l'aménagement d'une voirie traversante à sens unique de la rue de Requignard et le chemin de Larsix, évitant ainsi l'augmentation significative du trafic routier en cœur de village ;

Considérant que ces secteurs répondent aux conditions posées par les dispositions de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

S'agissant de la zone 1AUh à Tourny

Considérant que cette zone vise à privilégier la réalisation d'habitat pour personnes âgées ou en perte d'autonomie ; que si cette offre est en adéquation avec les éléments du diagnostic territorial intégrés au rapport de présentation et répond ainsi aux besoins de la population locale, ce secteur est également identifié au registre parcellaire graphique (RPG) comme une prairie permanente ;

Considérant que ces prairies permanentes constituent des secteurs ayant de forts intérêts environnementaux en raison de leurs fonctions comme, par exemple, zone d'alimentation ou de refuge pour les espèces, zone tampon en cas de crue ou de précipitations, paysage, stockage et épuration des eaux pluviales et séquestration du carbone ; qu'au regard de ces enjeux, les auteurs de document d'urbanisme doivent appliquer avec attention la séquence « éviter, réduire, compenser » avant de délimiter une zone à urbaniser sur de telles prairies ; qu'en l'espèce, et alors que l'évaluation environnementale est de qualité (voir notamment les prospections écologiques sur les secteurs 1 à 5, relatives à Tourny ainsi que la cartographie relative aux habitats, zones humides, flore patrimoniale et

espèces exotiques envahissantes), cette démarche n'a pas été mise en exergue sur ce secteur 1AUh de Tourny ; que, par ailleurs, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires identifie un corridor pour espèces à fort déplacement en bordure de l'enveloppe urbaine actuelle ;

Considérant, ainsi et en l'état des connaissances sur cette zone, le projet ne démontre pas qu'il ne nuit pas à la protection d'un espace naturel et à la préservation d'une continuité écologique ; que, dans ces conditions, ce secteur ne répond pas aux conditions posées par les dispositions de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

S'agissant de la zone Auh3 à Cantiers

Considérant que le village de Cantiers accueille une zone d'extension urbaine de près de 0,4 ha ; que la justification des choix retenus expose le faible potentiel de densification à court et moyen termes dans le village, l'absence de projet de renouvellement et la pression foncière exercée par la proximité immédiate de la polarité des Thilliers-en-Vexin ;

Considérant, toutefois, qu'au regard des caractéristiques de ce village, notamment en matière de service ou d'équipement public, et des justifications exposées au point précédent, le besoin pour délimiter cette zone, en extension, n'est pas suffisamment caractérisé ; qu'au demeurant, Cantiers n'a pas été retenu comme une polarité par le PADD ; que, dans ces conditions, ce secteur participe à une consommation de l'espace, injustifiée, et de nature à remettre en cause l'équilibre que recherche pourtant le document en matière de répartition entre habitat, services et commerces ;

Considérant que les zones à urbaniser sur les secteurs d'Ecos répondent aux conditions posées par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ; qu'il y a lieu, dès lors, d'accorder la dérogation pour ces secteurs ; qu'en revanche, pour les secteurs 1AUh3 à Cantiers et 1AUh1 à Tourny, les conditions posées par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ne sont pas réunies et la dérogation doit donc être refusée ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer :

ARRÊTE

Article 1^{er}: la demande de dérogation présentée par la commune de Vexin-sur-Epte en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, **est accordée sauf pour les secteurs suivants** :

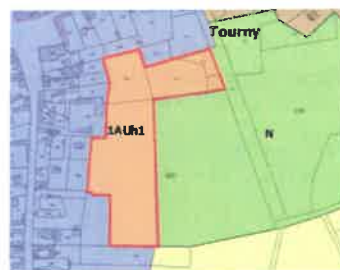
- à **Tourny** : l'arrière de la parcelle n°53 (environ 1 700 m²)



- à **Tourny** : la parcelle n°35 (1 500 m²)



- à **Tourny** : la zone 1AUh1 (2,1 ha)



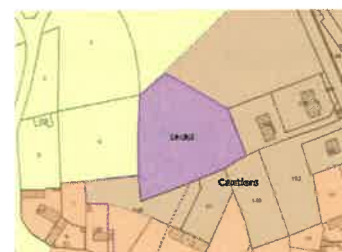
- à **Bus-Saint-Rémy** : l'extension de l'urbanisation prévue sur « Saint-Rémy » sur de plus d'un hectare (1 ha)



- à **Bus-Saint-Rémy** : les trois extensions de l'urbanisation prévue (800 m², 670 m² et 800 m²)



- à **Cantiers** : la zone 1AUh3 (4 000 m²)



- à **Civières** : La parcelle n°41 (2 100 m²)



- à **Civières** : Les fonds des parcelles 173, 500 et 178 (3470 m²).



- à **Dampsmesnil** : les deux extensions (1 800 m²)



- à **Dampsmesnil** : la fraction de la parcelle n°7 (900 m²)



- à **Forêt-la-Folie** : à l'extrémité nord-ouest du bourg, l'arrière de la parcelle n°285 (2 580 m²)



- à **Fours-en-Vexin** : une partie de la parcelle 47 (890 m²)



- à **Fourges** : l'extension linéaire de l'urbanisation sur 4 900 m² au sud de la route



Article 2 : Le présent arrêté devra figurer dans le dossier soumis à l'enquête publique et être visé dans la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme.

Article 3 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rouen (53 avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen) dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative peut également être saisie par l'application Télérecours citoyen, accessible à l'adresse <https://citoyens.telerecours.fr>

Article 4 : La secrétaire générale de la préfecture, le sous-préfet de l'arrondissement des Andelys, le maire de Vexin-sur-Epte, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure et sera affiché en mairie de Gisors.

Évreux, le **13 JUIN 2023**

Le préfet

Simon BABRE

Signature manuscrite de Simon Babre.

Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure

2. Département de l'Eure

3. Seine Normandie Agglomération - SNA

4. Chambre d'Agriculture de l'Eure

5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO

6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE

7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF

8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF

9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.

Délégation aux territoires

Monsieur Thomas DURAND
Maire de Vexin sur Epte
Mairie de Vexin sur Epte
18 Grande rue – Ecos – BP 10
27630 VEXIN SUR EPTE

Évreux,
le 4 MAI 2023

Recommandé avec accusé de réception

Objet : Elaboration du PLU

Monsieur le Maire, *cher Thomas,*

Affaire suivie par
Nathalie GAILLON

☎ 02 32 31 51 30

✉ nathalie.gaillon@eure.fr

Réf : DT/NG/2023/11

Copie :
DIRMOB
DAT
DEERA

Dans le cadre du projet d'élaboration du PLU, je vous fais part ci-dessous des remarques du Département.

A titre liminaire, il convient de rappeler que 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 les routes de moindre importance, et sur les voies communales, doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Compte-tenu du règlement départemental de voirie de l'Eure (Article 32 «*Aménagement des accès existants ou à créer*»), les créations d'accès sont à proscrire sur les routes de première et de deuxième catégories hors agglomération. Pour les accès sur les autres catégories de voie, le Département se réserve le droit, au regard des documents transmis, de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.

Tout d'abord concernant le PADD, les pages 11 et 12 font mention du franchissement de la Route Départementale 181 qui scinde la commune. Une réflexion est en cours pour le franchissement par un itinéraire Vélo puisque ce dernier pose question en matière de sécurité des usagers. Ce franchissement est à envisager avec attention par un passage sous la Route Départementale ou au niveau d'une zone bâtie. Un plan sera à transmettre avant tout commencement de projet et chaque traversée sera à étudier en fonction de ce que la commune fera de part et d'autre de la Route Départementale.

A ce stade, la traversée de la RD181 hors agglomération présente un risque pour la sécurité des usagers.

En tout état de cause, l'itinéraire mode doux et l'organisation des axes cyclables traversant la route départementale devront faire l'objet d'un accord du Département de l'Eure au cas par cas.

Ensuite, concernant les OAP, le Département de l'Eure entend formuler les remarques suivantes:



Hôtel du Département

14 boulevard Georges Chauvin
CS 72101 - 27021 Evreux cedex

- **Sur le secteur de renouvellement – Berthenonville (pages n°9 à 11) :** un projet à vocation résidentiel est envisagé au niveau de l'impasse du Moulin, (réhabilitation du bâti existant et densification) avec des équipements connexes à la voie verte. L'accès devra s'opérer par la voirie existante.
- **Sur le secteur de renouvellement – Bus-Saint-Rémy (page n°12) :** c'est un secteur à vocation d'habitat et d'équipements publics. Si la RD645 est évoquée, le Département de l'Eure rappelle qu'elle ne fait pas partie du domaine public routier départemental du CD27.
- **Sur le secteur de renouvellement – Cahaignes (pages n°15 à 17) :** dans cette section, une réhabilitation de l'ancienne mairie et de l'école en habitat (5 logements environ, de type T2/T4) est envisagée avec réalisation d'équipements publics et création d'un chemin piétonnier. Le Département de l'Eure devra être consulté compte-tenu de la proximité immédiate du projet avec la RD7.
- **Sur le secteur de renouvellement – Civières (pages n°18 à 20) :** il y est prévu un renouvellement urbain comprenant des nouveaux logements, des équipements publics et un cheminement piéton. Le projet devra prévoir une entrée/sortie unique pour l'accès au parking.
- **Sur le secteur de renouvellement – Ecos (pages n°21 à 23) :** le secteur est actuellement composé d'équipements communaux et d'un vaste espace de loisirs. Le projet envisage la création d'une section d'habitat (environ de 15 à 20 logements), des équipements publics et aussi la création de cheminement piéton. L'accès par la Voie Communale est à conserver pour la desserte de ce projet.
- **Sur le secteur de renouvellement – Fontenay-en-Vexin (pages n°24 à 26) :** ce secteur a pour vocation d'accueillir de l'équipement public et de l'habitat ainsi que la création de cheminement piéton. Ce projet se situe sur la RD9, non pas sur la RD4 comme indiqué dans le document. L'accès aux logements devra se faire par la Voie Communale existante.
- **Sur le secteur de renouvellement – Forêt-la-Folie (pages n°27 à 29) :** un renouvellement urbain est prévu pour l'ancienne mairie, l'ancienne salle des fêtes, de l'école et un espace de loisirs pour y accueillir de l'habitat, des équipements publics et la création de cheminements piétons. Concernant les accès, l'accès côté mairie devra se faire par la sente existante. Côté salle des fêtes, le Département de l'Eure se réserve le droit de refuser l'accès si la visibilité est insuffisante.
- **Sur le secteur de renouvellement – Fourges (pages n°30 à 32) :** ce secteur a vocation à accueillir des logements et des commerces avec cheminements piétons sans que l'ampleur des constructions ne soit précisée. Pour l'accès depuis la RD5 vers le sentier des champs, Le Département de l'Eure préconise la mise en place d'un régime de priorité avec obligation d'arrêt «Stop» sur la branche de la Voie Communale. Les mauvaises conditions de visibilité ont déjà entraîné la pose d'un miroir par la commune.
- **Sur le secteur de renouvellement – Fours-en-Vexin (pages n°33 à 35) :** le renouvellement urbain de l'ancienne mairie et de l'école est prévu ainsi qu'un espace de loisirs. Ce secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat (sans précision sur la quantité), de l'équipement public, ainsi que la création de cheminements piétons. L'accès au parking devra se faire par le chemin existant, le Département de

l'Eure se réservant le droit de refuser l'accès si la visibilité est insuffisante.

- **Sur le secteur d'extension – Ecos (pages n°39 et 41)** : ce secteur concerne le réseau communal et engendrera minimum 20 logements à l'hectare. Compte-tenu des potentiels impacts sur la RD située à proximité, le Département de l'Eure devra être consulté préalablement à tout projet.
- **Sur le secteur d'extension – Tourny (pages n°42 et 44)** : l'accès au terrain s'effectuera depuis la RD3 vers l'accès qui dessert l'espace sportif de l'école et par un axe secondaire dans l'impasse (extrait cadastre préfixe 653 section OD n°248). Une nouvelle voie sera créée afin de rejoindre le lotissement des Tilleuls dont la voirie débouche sur la RD4 (Rue de la Mare). Ce secteur est dédié à de l'habitat (environ 40 logements).

Ce projet va inévitablement engendrer un trafic supplémentaire. Si des aménagements de types plateaux sont déjà existants sur ces RD, le Département de l'Eure émet un avis défavorable pour la création d'un axe secondaire débouchant sur la RD3, le cheminement doux étant à privilégier. Les services départementaux (Direction de la Mobilité – Unité Territoriale EST) recommandent un sens de circulation unique dans le futur lotissement. Une fois le projet finalisé, cette desserte devra faire l'objet d'un avis du Département de l'Eure.

- **Sur le secteur d'extension – Cantiers (pages n°45 et 47)** : ce secteur sera dédié à de l'habitat et des équipements publics avec une densité minimale de 8 logements attendus pour la surface du site en extension urbaine à vocation résidentielle (0.4 hectare) puisque la densité minimale par hectare sera de 20 logements. Un des axes majeurs sera créé et il débouchera sur la RD7 depuis l'Allée des Vergers, l'autre axe sur la Voie Communale. L'accès au projet devra se faire par la voirie existante.
- **Sur l'OAP THEMATIQUES – Voies douces (Pages n°57 à 59)** : l'OAP prévoit la mise en place d'une hiérarchisation du réseau qui semble utile. L'utilisation des Routes Départementales pour des axes cyclables devra faire l'objet d'un accord du Département de l'Eure.

Concernant l'ensemble des OAP, le nombre de logements par zone devra être précisé.

Par ailleurs, le Département souhaite également faire part du cas particulier de l'axe de la RD6014. En effet, nos services travaillent actuellement sur la sécurisation et la fermeture de certains carrefours pour limiter le nombre d'accès sur la RD6014.

En tout état de cause, il convient de rappeler que le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire. Les zones d'activités plus conséquentes feront l'objet d'études spécifiques (trafics, accès sécurisés, destinations, etc...) à transmettre aux services du Département de l'Eure dès connaissance.

A ce titre, les accès existants et aménagés seront à privilégier sur les sites précités du document, la création de nouveaux accès aux différents sites devra faire l'objet d'études et l'approbation du Département de l'Eure.

Ces accès à créer, ou à modifier, devront être dotés de pans coupés à 45° et d'un retrait de 5 mètres. Ils devront être rassemblés au maximum au même endroit (accès communs ou jumelés à privilégier). Des aménagements pour la gestion des eaux de ruissellements

seront également à prévoir dans la mesure où le rejet des eaux pluviales sur la Route Départementale est interdit.

Enfin, le Département recommande l'intégration des mobilités douces dans les réflexions d'aménagement du territoire d'étude.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

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

Amities,

Le Président du Conseil départemental,

Alexandre RASSAËRT



Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure
2. Département de l'Eure
3. Seine Normandie Agglomération - SNA
4. Chambre d'Agriculture de l'Eure
5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.



Délégués :

En exercice :.....	17
Présents :.....	13
Pouvoirs :.....	1
Votants :.....	14
Suffrages exprimés :.	12
Ont voté pour :.....	12
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

Bureau communautaire du 13 avril 2023

DECISION N° BC/23-027

Urbanisme

**Commune de Vexin sur Epte : avis de SNA sur le Plan local
d'urbanisme arrêté**

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 7 avril 2023, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, Salle Vallée du Gambon, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 13 avril 2023 à 15h00.

Etaient présents :

Frédéric DUCHÉ, François OUZILLEAU, Pascal LEHONGRE, Pieternella COLOMBE, Aline BERTOU, Thomas DURAND, Christian LE PROVOST, Guillaume GRIMM, Johan AUVRAY, Jérôme GRENIER, Julien CANIN, Annick DELOUZE, Patricia DAUMARIE

Absents :

Thibaut BEAUTÉ

Absents excusés :

Antoine ROUSSELET , Pascal JOLLY

Pouvoirs :

Dominique MORIN a donné pouvoir à Jérôme GRENIER

Secrétaire de séance : Julien CANIN

Le Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BCLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la délibération n°CC/21-78 du 8 juillet 2021 portant délégation de compétences au Bureau communautaire ;

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 ;

Considérant que Thomas DURAND et Annick DELOUZE ne prennent pas part au vote ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : De donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vexin sur Epte, sous réserve de la prise en compte des remarques émises en annexe à 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, 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 projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Vexin sur Epte Annexe

La commune de Vexin sur Epte, conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, a transmis le 23/02/2023 à l'agglomération son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal le 08/02/2023.

Seine Normandie Agglomération donne un avis sur les projets d'élaboration des documents d'urbanisme communaux, en tant que personne publique associée, au titre de sa qualité d'EPCI, de porteur du SCoT et d'organisme compétent en matière d'organisation des transports urbains. De plus, une analyse est réalisée au titre de ses autres compétences. A ce titre, les remarques annexées à la présente décision peuvent être formulées concernant le projet de PLU de la commune de Vexin sur Epte.

Au titre de la compétence SCoT

Rappel du contexte :

La commune de Vexin sur Epte n'est pas couverte par le périmètre du SCOT de la CAPE approuvé le 17 octobre 2011, modifié le 13 janvier 2014 et le 13 décembre 2016, elle est donc soumise au principe d'urbanisation limitée. Seine Normandie Agglomération a prescrit l'élaboration du SCoT le 28 septembre 2017.

Les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT de SNA ont été débattues lors du Conseil Communautaire du 8 juillet 2021. Il convient de tenir compte de ces orientations.

SCoT SNA, Le Projet d'Aménagement Stratégique

Le SCoT de SNA est en cours d'élaboration, les orientations du PAS ont été débattues lors du Conseil Communautaire du 8 juillet 2021. Le PAS du SCoT de SNA est compatible avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui doit également être prise en compte dans les documents d'urbanisme communaux.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) - partie développement résidentiel

La commune de Vexin sur Epte est dans l'**espace de vie Plateau du Vexin**, dont le pôle urbain secondaire identifié est : Gasny/Vexin sur Epte.

En page 15/16 du PAS de SNA, il est indiqué l'objectif ambitieux visé de **diminution forte du rythme d'artificialisation des espaces au cours des vingt prochaines années** :

- en divisant par deux le rythme d'augmentation des espaces urbains, au cours de la première décennie (2023/2033)
- en poursuivant la maîtrise de l'artificialisation au cours de la seconde décennie pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette.

De plus, en page 16 du PAS il est indiqué qu'en « *matière de développement résidentiel, une grande partie des besoins sera satisfaite par la **mobilisation du foncier existant : optimisation, densification, renouvellement**. Dans les cas d'extensions, celles-ci suivront les localisations prioritaires suivantes :*

- *Pour le développement économique : objectif de renforcement prioritaire des espaces économiques structurants existants ;*
- *Pour le développement résidentiel : objectif de renforcement prioritaire des pôles urbains.*

Plus particulièrement, le PAS prévoit sur les communes de Vexin sur Epte et Gasny : *d'affirmer voire créer une organisation urbaine à même de fixer et capter à minima les dynamiques résidentielles et économiques selon un fort degré d'exigences qualitatives et respectueuses des identités « Vexin bossu - vallée de l'Epte ». En ce sens, les bourgs de Gasny, ceux de*

Ecos et Tourny sur la commune nouvelle de Vexin-sur-Epte constitueront des points d'appui privilégiés, et plus particulièrement sur la zone de Toisy à Gasny très prisée pour le développement des activités artisanales et commerciales de proximité avec l'Île de France, stratégiquement et économiquement bien placée et donc à renforcer.

Ces ambitions économiques et touristiques seront couplées avec des politiques de renforcement voire de reconquête de l'attractivité résidentielle. Par ailleurs, des complémentarités et des partenariats avec les propriétaires ou opérateurs privés pour le développement des activités économiques devront être renforcés pour faciliter l'accès et la reconversion de l'offre foncière de moins en moins disponible. »

Le projet de Plan local d'Urbanisme de la commune de Vexin sur Epte est un document ambitieux et de qualité. Il prévoit notamment une protection forte des espaces naturels et agricoles qui compose la majorité de son territoire. Il ambitionne, en cohérence avec le PAS du SCoT de SNA, de renforcer les polarités d'Ecos et Tourny (et Fourges pour le volet touristique). Il prévoit un développement raisonné des autres villages principalement dans l'enveloppe urbaine constituée.

L'artificialisation des sols de 2011 à 2020 de la commune de Vexin sur Epte est de 23,3 ha (données portail de l'artificialisation), le projet semble donc en compatibilité avec la loi Climat.

Toutefois, le SCoT de SNA doit prévoir une territorialisation de cet objectif ZAN à l'échelle de chaque bassin de vie de son territoire à laquelle le PLU devra être compatible. Le taux d'artificialisation induite par le projet de PLU sera affinée au moment de l'approbation du SCoT de SNA. Il convient donc d'alerter la commune aujourd'hui afin d'éviter une éventuelle incompatibilité amenant à une remise en question du document approuvé lors de l'entrée en vigueur du SCoT.

En conséquences et à l'analyse fine du document, il apparaît quelques incohérences avec les ambitions affichées dans le PADD, ainsi le projet amène de la part de SNA les remarques suivantes :

- Le secteur AUh de Cantiers n'est pas justifié car le village n'est pas identifié comme une centralité ni dans le PAS du SCoT, ni dans le PADD du PLU. Il convient de supprimer cette zone et de s'en tenir au réinvestissement des bâtis/dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. De plus, il apparaît que beaucoup de foncier serait facilement mobilisable sur ce village (cf. RP-JUSTIF p.26) ;
- Les villages d'Ecos et de Fourges prévoient des extensions (Haut-Grenier = 1.6ha et 262ZI203 à Fourges = 1.3ha) dont les autorisations d'urbanismes sont déjà en cours mais les parcelles ne sont pas bâties. Elles se situent en dehors de l'enveloppe urbaine (RP-JUSTIF p.26 et 27) et doivent être comptabilisées à ce titre dans la consommation de la commune. Ainsi dans l'objectif de limitation de la consommation foncière et au regard de la trajectoire ZAN à 2050, il conviendrait de fortement réduire ou de supprimer les zones prévues AUh (Tourny ; Ecos et Cantiers) ;
- La zone AUx à Ecos devra être réinterrogée dans le cas de la réduction de la zone AUh afin de limiter l'étalement urbain au strict nécessaire développement communale notamment en équipement ;
- Le hameau de Saint Rémy voit également des extensions de l'enveloppe urbaine pour près de 1ha qui doivent être re-questionnées ;

Par ailleurs, il conviendra d'opérer une vérification globale de prise en compte de l'enveloppe urbaine afin d'affiner au plus juste le zonage constructible et ainsi limiter la consommation

effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela permettra de s'assurer de la compatibilité avec le futur SCoT et la loi Climat et Résilience.

Nous préconisons également de mieux justifier les choix opérés par la commune notamment pour justifier les secteurs Ne à destination d'équipement qui seront à terme artificialisés. Par exemple, le projet du futur groupe scolaire d'Ecos qui doit prendre place sur le stade actuel n'est indiqué ni sur le zonage ni sur l'OAP, ni dans les justifications. Pourtant ce projet permettrait de justifier la nécessité d'artificialiser à terme de la terre agricole pour créer un nouvel équipement.

Enfin, il apparaît les secteurs en extension d'Ecos et Fourges sont zonés en secteur Up (pavillonnaire) qui limite la densification notamment en interdisant l'implantation de bâtiments collectifs. Il conviendrait de prévoir à minima des OAP sur ces zones afin d'en assurer la densification et donc de l'imiter la consommation d'ENAF générée dans une démarche Eviter, Réduire, Compenser.

Enfin le nombre de STECAL Nt est très important, la commune prévoit-elle le développement de l'ensemble de ces secteurs ou est-ce à l'état de projet ? Il conviendrait peut-être de réinterroger la pertinence de ces sous-zonages au regard de la réalité du développement touristique existant ou projeté à cours, moyen ou long terme.

Les éléments suivants peuvent être améliorés dans la rédaction des OAP et du règlement afin de faciliter l'instruction des futures demandes d'urbanisme :

OAP :

D'une manière générale les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.

Il apparaît sur l'ensemble des OAP la présence d'exploitations agricoles à proximité des projets. Il semblerait que le bâti agricole existant sur la commune de Panilleuse (page 36) n'ait pas été repéré. Il conviendrait donc de l'ajouter ou de mettre à jour le plan.

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES :

Concernant les modalités d'application des normes de stationnement (p.5) la règle suivante « *lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée* » risque d'être bloquante notamment pour les petites parcelles.

Au point 5.5 Linéaire commercial (p.10) la disposition « *Par exception, un local commercial, de service ou de restauration peut changer de destination à condition que dans un rayon de 100 mètres ait été créée une nouvelle cellule commerciale de taille équivalente avec un ratio de 1 nouvelle cellule commerciale en moins pour une nouvelle cellule commerciale créée* ». Il faudrait préciser s'il s'agit d'un local préexistant avant l'entrée en vigueur du PLU par exemple. Il semble difficile de pouvoir opérer une vérification de création d'un nouveau local pour le service instructeur considérant que le local commercial « de remplacement » ne se trouverait pas sur la même unité foncière que le projet de changement de destination.

De même la disposition « *Le changement de destination peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service* » va être très compliquée à contrôler car dans les cerfa il n'y a pas de distinction entre les surfaces de

vente/réserve/atelier. Il conviendrait peut-être de proposer un pourcentage maximal de surface pouvant changer de destination par exemple.

La disposition 5.6.1 : Pour tous les édifices (p.11), « *L'utilisation de sous toiture goudronnée ou non respirante est interdite* » n'est pas vérifiable par le service instructeur et semble inapplicable.

Concernant le nombre d'accès autorisé (p.17) la disposition dit que « *Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieures à 20 mètres de large* ». Il convient de préciser de quelle façade il s'agit : façade sur le linéaire de voirie ou la façade du bâtiment.

Concernant les voies nouvelles (p.17), le PLU dispose que : « *L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 3 mètres dans les cas suivants :*

- *Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,*
- *Ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements. »*

Cette disposition est en contradiction avec le règlement de défense incendie du département de l'Eure qui n'autorise le rétrécissement de voirie que sur 20m et non 50m.

Zone UA :

Pour l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, les règles particulières (p.25) disposent que « *En cas de reconstruction après sinistre ou démolition volontaire, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée, voire imposée, soit en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes, soit à l'identique de l'implantation initiale.* »

Cette disposition ne pourra pas être appliquée, car si la construction a été légalement autorisée et qu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique, la loi protège le demandeur et il ne peut lui être imposé un autre emplacement (loi SRU / L111-3 code de l'urbanisme / Q ministérielle 12eme législature QU n°7447 2 déc. 2002).

Il convient de préciser (p.28) si les toitures diamant sont interdites, ainsi que la teinte des tuiles autorisée. De même (p.30) attention aux couleurs d'enduit. Par exemple les gris très à la mode n'ont rien de local. Par ailleurs, le terme « clôture de teinte sombre » (p.31) présente un caractère trop vague.

Zone A :

Il convient de réglementer l'implantation des annexes et extensions des constructions existantes par rapport à la voirie publique et les limites séparatives.

Zone N :

Il convient de réglementer l'implantation des annexes et extensions des constructions existantes par rapport à la voirie publique et les limites séparatives.

Au titre du Programme Local de l'Habitat :

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Seine Normandie Agglomération a été adopté lors du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019. Cinq orientations ont été retenues :

- mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat ;
- inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable de l'habitat à plus long terme ;

- diversifier l'offre proposée sur le territoire pour répondre à la diversité des besoins en logements, en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle ;
- améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité dans l'occupation du parc de logements aux différentes échelles ;
- mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics.

Des objectifs ont également été territorialisés par commune. Ainsi, ceux identifiés pour Vexin-sur-Epte sont les suivants :

- Créer 150 logements (privés) sur 6 ans, soit environ 25 par an ;
- Créer 45 logements locatifs sociaux, soit environ 8 par an ;
- Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère des constructions neuves qui tendent à dénaturer le cadre de vie ;
- Répondre à l'évolution des besoins (décohabitations, séparations...), mieux satisfaire les demandes de T2/T3 en individuel et « ruraliser le locatif » ;
- Homogénéiser les pratiques sur les 14 communes déléguées ; doter l'ensemble du territoire d'un document d'urbanisme unique.

La réalisation d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle répond à un des objectifs identifiés dans le PLH. Si la création d'un quart de la production de logements est permise par le renouvellement du bâti existant, répondant ainsi à la 1^{ère} orientation du PLH de mobiliser l'existant, les nouveaux objectifs quantitatifs fixés sont très en deçà de ceux définis dans le cadre du PLH. La production annuelle moyenne a ainsi été divisée par 2,75, passant de 32,5 à 11,8 logements. Même si la vacance constatée à l'échelle de la commune nouvelle (8,2% en 2021 selon les données LOVAC) est inférieure à celle observée à l'échelle de Seine Normandie Agglomération (10,3%), les nouveaux objectifs définis interrogent sur la capacité de la commune à renouer avec la croissance démographique. En effet, le calcul du point mort réalisé par le bureau d'études se base sur une hypothèse ambitieuse de diminution du taux de vacance à 6,5%, qui semble peu probable au vu des évolutions des 15 dernières années, en l'absence d'actions publiques fortes. Les objectifs définis interrogent donc la capacité de la commune à retrouver une population d'environ 6100 habitants dans 10 ans.

Concernant la typologie des logements définie dans les OAP sectorielles, seule l'OAP d'Ecos pour le secteur d'urbanisation en extension prévoit explicitement de l'habitat social. Ceci est cohérent avec la présence de services et commerces dans le centre bourg, mais ne suffira pas à atteindre les objectifs de création de 45 logements locatifs sociaux définis dans le PLH. Cet objectif est d'autant plus important que la commune est concernée par les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU. Même s'il est probable que celle-ci soit exemptée pour la période 2023-2025, Vexin-sur-Epte doit dessiner une trajectoire à moyen / long terme de construction de logements sociaux. Cet objectif pourrait se recouper avec celui que la commune s'est fixé à destination des personnes âgées. En effet, plusieurs OAP sectorielles prévoient la création de logements de petite typologie à destination des seniors : Cahaignes et Civières dans un cadre intergénérationnel, mais aussi Ecos et Tourny. L'OAP de Fontenay-en-Vexin prévoit de l'habitat locatif en petite typologie, mais cela n'implique pas obligatoirement du logement social. Ainsi, les bailleurs sociaux pourraient proposer à la location des logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées. Cette solution permettrait de répondre simultanément à 2 des objectifs identifiés dans le PLH pour la commune : créer des logements sociaux d'une part, et répondre à l'évolution des besoins (décohabitations, séparations, etc.), en satisfaisant les demandes de T2/T3 en individuel d'autre part. Il conviendrait toutefois de définir ce que sont l'habitat senior et l'habitat intergénérationnel, afin d'orienter les constructeurs et de faciliter l'instruction des demandes de permis de construire. Il est à noter que les OAP d'Ecos

(en densification) et de Fontenay-en-Vexin prévoient de limiter la création de logements aux T1 et T2. Cette prescription pourrait être restrictive, les retours d'expérience de terrain montrant que de nombreux séniors, après avoir vécu longtemps dans de grands logements, refusent de se loger dans des T1 et sollicitent davantage des T2, voire T3.

En ce qui concerne la territorialisation des objectifs, le PLU prévoit une concentration des nouveaux logements sur les bourgs centres de Tourny, Ecos et dans une moindre mesure à Fourges, ce qui est cohérent avec la volonté de renforcer la structure communale, et l'objectif du PLH de renforcer les centralités (dans la 1^{ère} orientation).

Enfin, la commune affiche un objectif de modération de la consommation foncière pour le développement résidentiel, en prévoyant des OAP avec de la création de logements en densification. Pour autant, certains secteurs ciblés interrogent, tels ceux d'Ecos, de Forêt-la-Folie, de Fourges, de Cantiers et de Fours-en-Vexin.

Il convient donc que la commune porte une ambition de production de logement en renouvellement urbain plus importante afin d'assurer sa compatibilité avec les orientations du PLH et de la Loi Climat et Résilience.

Au titre de la compétence développement durable :

Les remarques suivantes peuvent être formulées au titre du développement durable :
Orientations d'aménagements et de Programmation :

Page 61 : La commune envisage le développement de l'énergie éolienne uniquement en renouvellement du parc existant et rejette donc tout projet d'extension. Pour rappel, la commune a signé une convention avec le SIEGE 27 et SNA en février 2019 sur le développement d'un second parc éolien avec un accent mis sur l'investissement public et citoyen.

Dans le cadre du futur plan stratégique de l'éolien sur SNA, ce secteur reste important pour un agrandissement du parc éolien afin de ne pas miter le territoire et d'augmenter la production d'ENR éolienne.

PADD :

Page 20 : le site Natura 2000 "Vallée de l'Epte" - ZSC sur la frange de la commune n'est pas évoqué pourtant cela permettrait de compléter l'objectif "Conforter les composants de la trame verte et bleue de Vexin-sur-Epte. Par ailleurs, SNA en tant qu'animatrice du site étudié avec les services de l'Etat une potentielle extension du site Natura 2000 actuel, pour permettre une meilleure prise en compte de l'écosystème dans son ensemble (horizon 2024-2025).

Au titre de la compétence GEMAPI/GPU :

Rapport de présentation

La compatibilité au SDAGE Seine Normandie et au PPRI Epte aval est bien démontrée ;
Les cartes PPRI et remontées de nappe sont bien intégrées au diagnostic ;

Remarques concernant l'état initial de l'environnement :

- p. 41 : manque la source de la carte "zones à dominante humide"

- p. 42 : manque la source de la carte "zones humides et milieux prédisposés à la présence de zones humides"
- p. 43 : Intégrer dans le paragraphe des "sites de compensation écologique" les travaux hydrauliques réalisés sur la commune déléguée de Cantiers en 2022 par SNA en lien avec la commune (reprofilage du fossé et mise en place d'un talus, maintien de la haie et de la bande enherbée). Ces aménagements devront être préservés de toute urbanisation et destruction pour protéger les habitations de ce secteur des inondations
- p. 60 : Dans le tableau PPRI compléter "influence des ruissellements" par zone rose
- p. 63 : Inondations par ruissellement et coulées de boue → préciser la date et le titre des études de bassin versant (Etude des aménagements des bassins versants de Gasny et de l'Epte réalisée en 2004, étude de gestion des eaux superficielles sur les bassins versants de Courcelles sur Seine, du Vau Chernal et du Ruisseau de Sainte Geneviève réalisée sur 2005-2009)
- p. 63 : ajouter la commune de Panilleuse dans les secteurs les plus impactés par les ruissellements
- p. 63 : à la suite de la protection des mares ajouter la nécessité de protection des haies existantes
- p. 64 : Remplacer les phrases suivantes "*La gestion des eaux pluviales est une réflexion a menée à l'échelle des bassins versants. Sur le territoire communal, la compétence GEMAPI est assurée par SNA*" par "*La loi NOTRe du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République, a confié à titre obligatoire l'exercice de la compétence de gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) aux communautés d'agglomération à compter du 1^{er} janvier 2020. Les compétences de Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) et de GEPU sont portées par Seine Normandie Agglomération.*"
- p. 81 "Pollution nitrates" ajouter un paragraphe sur la protection des haies existantes

PADD

Bonne prise en compte des zones humides, des risques d'inondations par débordement de cours d'eau, par ruissellement et par remontées de nappes

Bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales urbaines

OAP

- Paragraphe 1. OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS
 - p. 5 : il aurait été intéressant d'ajouter un paragraphe sur la limitation de l'imperméabilisation des sols en favorisant des stationnements et des revêtements perméables
- Paragraphe 3 : OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE
 - p. 8 : Remplacer le paragraphe suivant "*La gestion des eaux de pluie est intégrée à la conception des bâtiments et concourt à la réduction des surfaces actives, pour un abattement important d'eau limitant le rejet dans le réseau urbain (dispositif de récupération de l'eau de pluie collectif ou individuel, inclinaison douce des toitures, surfaces privatives de pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle, etc.)*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »
 - p. 8 : Ajouter un paragraphe sur les risques naturels - inondations par débordement de cours d'eau, ruissellement et remontée de nappe - à prendre en compte dans les opérations de renouvellement et d'extension urbains.

- Renouvellement urbain

○ Berthenonville

- Prendre en compte l'axe de ruissellement sur la voirie au niveau de l'impasse du Moulin dans le texte et sur le schéma de principe
- Une des parcelles du projet est en zone jaune du PPRI Epte aval. Cet élément sera à prendre en compte dans la réhabilitation
- Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

○ Bus Saint Rémy

- Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

○ Cahaignes

- Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

○ Civières

- Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

○ Ecos

- Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

- Forêt la Folie
 - Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

- Fourges
 - Prendre en compte l'axe de ruissellement du PPRI Epte aval sur la voirie du sentier des Champs dans le texte et sur le schéma de principe
 - Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

- Fours en Vexin
 - Prendre en compte l'axe de ruissellement sur voirie rue de Charançon dans le texte et sur le schéma de principe
 - Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

- Panilleuse
 - Prendre en compte l'axe de ruissellement sur la voirie rue des Champs et la rue aux Merciers dans le texte et sur le schéma de principe
 - Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

- Tourny
 - Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

- Cantiers
 - Prendre en compte l'axe de ruissellement qui longe la partie Nord Ouest de la parcelle de l'OAP dans le texte et sur le schéma de principe
 - Modifier le paragraphe suivant "*En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.*" par « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales. »

Règlement

- Dispositions générales
 - Article 2
 - p. 5 : 2.2. Aires de stationnement : Ajouter un paragraphe "les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol"
 - p. 7 : 2.6. Clôtures : Ajouter un paragraphe "En zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau"
 - Article 5.
 - p.14 : Ajouter un paragraphe sur la protection des haies
 - p.14 : Ajouter un paragraphe pour réglementer les constructions dans les zones de ruissellement (hors PPRI) avec une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe.
 - Article 8
 - p.18 Ajouter le paragraphe suivant : Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.
Le rejet en domaine public des eaux pluviales n'étant pas accepté, il est demandé de retirer dans cet article les éléments suivants :
 - « *Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau* »
 - « *Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.* »
 Il est également nécessaire de revoir la phrase suivante « *Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales le milieu naturel* » puisque le rejet dans le réseau d'eaux pluviales n'est pas accepté.
- Dispositions spécifiques par zone
 - p. 31, 46, 56, 68, 81, 94 et 106 : Ajouter dans le paragraphe sur les clôtures de chaque zone " En zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau"

5. Règlement graphique

- Carte échelle Vexin sur Epte
 - Ajouter les axes de ruissellements recensés dans les études de bassins versants

- Atlas villages
 - o Pour chaque village, identifier les axes de ruissellement recensés dans les études de bassins versants
 - o Pour chaque village, ajouter dans les légendes le zonage du PPRI Epte Aval
 - o Pour Cantiers, ajouter une protection graphique pour assurer la conservation des aménagements hydrauliques réalisés en 2022 (fossé et talus, bande enherbée, haie)

6. Annexes

- Ajouter une carte représentant les axes de ruissellement recensés dans les études de bassins versants

Au titre de la compétence assainissement :

Il conviendrait de joindre en annexe du PLU le règlement d'assainissement collectif délibéré par SNA en juin 2022 en remplacement du précédent joint au dossier.

Au titre de la compétence collecte des déchets :

Il est nécessaire d'ajouter en annexe les deux documents suivants :

- Le règlement de collecte des déchets
- Le cahier des charges et recommandations techniques lors de la construction de voirie ou lotissement.

Par ailleurs, il sera nécessaire d'ajouter une phrase sur la hauteur des toitures en bord de voirie. En effet, un minimum de 4 m au-dessus du sol est nécessaire pour permettre le passage des camions de collecte dont la hauteur sont comprises entre 3 et 3,5m.

Le rapport de présentation fait mention à partir de la page 88 dans le chapitre du PRPGD d'informations datant de 2019. Il sera nécessaire de mettre à jour ces données au regard des rapports disponibles de 2020 et de 2021.

Le texte ci-dessous en page 89 introduisant le chapitre B – Collecte des déchets du territoire doit être remplacé par « *Seine Normandie Agglomération est compétent en matière de collecte et de traitement des déchets. Sur le territoire communal de Vexin-sur-Epte, SNA assure la collecte en porte à porte par l'intermédiaire d'un prestataire privé. La collectivité a transféré sa compétence de traitement au Syndicat Mixte pour l'Etude et le Traitement des Ordures Ménagères de l'Eure (SETOM).*

Par ailleurs, le territoire communal compte une déchetterie située sur le village de Tourny. Le Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères du Nord et de l'Est du département de l'Eure (SYGOM) assure la gestion de ce site pour le compte de SNA. »

Au titre de la compétence Tourisme

L'intérêt touristique de ce secteur est confirmé notamment via :

- le potentiel tourisme rural et le développement d'une offre touristique adaptée ;
- l'attractivité de la Vallée de l'Epte qui présente une forte valeur paysagère contribuant à l'attractivité du territoire ;
- l'attrait du tourisme de nature notamment au travers des réflexions de développement touristique essentiellement basée sur le tourisme de Pleine Nature ;

Au titre de la compétence mobilité et déplacement durable

Le PLU prend bien en compte les orientations de mobilité durable de l'agglomération notamment en terme de cheminement et mode doux.

Au titre de la compétence développement économique

Il est rappelé que la loi NOTRe a transféré la compétence développement économique à l'agglomération. En conséquence, seule SNA peut porter des projets de création et d'extension de zones d'activités économiques sur le territoire.

La commune de Vexin sur Epte envisage la création de nouveaux secteurs de développement économique en particulier sur la commune d'Écos, en extension.

Le service développement économique prévoit à ce jour le développement des secteurs suivants en priorité :

- Phase 1: Développement, en priorité, de nouvelles zones d'activités autour de l'échangeur de Douains et extension de la zone de Toisy à Gasny ;
- Phase 2: Développement d'une zone d'activités à Frenelles en Vexin ;
- Phase 3: Création d'une zone autour de l'échangeur de Pacy sur Eure en lien avec le doublement de la RN13 ;

Toutefois en parallèle de ces priorités, SNA a engagé une étude de stratégie foncière de développement économique, porté par l'EPFN en lien avec la Région qui permettra de juger de la pertinence d'un développement sur la commune de Vexin sur Epte, notamment au regard des orientations du SRADDET de la Région Normandie et de la trajectoire ZAN 2050.

Ainsi SNA, ne pourra se positionner sur la réalisation de ce secteur qu'une fois le rendu des études en sa possession.

Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure
2. Département de l'Eure
3. Seine Normandie Agglomération - SNA
4. **Chambre d'Agriculture de l'Eure**
5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

Le Président

Monsieur Thomas DURAND
Maire
18 Grande rue
ECOS

27630 VEXIN SUR EPTE

Evreux, 13 Mars 2023

Nos réf. : GL/DOL/CC

Siège social
5 rue de la petite cité
CS 80882 - 27008 EVREUX
Tél. 02 32 78 80 00
accueil27@normandie.chambagri.fr

Dossier suivi par Delphine OMNÈS-LEBLANC
02.32.78.80.59
delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr

Pôle Territoires et Environnement

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de VEXIN SUR EPTE

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu eu égard aux articles L132-7 et L153-16 du Code de l'Urbanisme et L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, vous nous soumettez l'arrêt de projet cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par ce nouveau dossier.

Nous saluons le travail engagé depuis 2021 en faveur de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). A cette occasion, la Chambre d'agriculture de l'Eure a été sollicitée et a pu formuler un certain nombre de points de vigilance à considérer pour maintenir et soutenir les professionnels agricoles du territoire.

A l'analyse de ce projet arrêté de PLU, nous notons qu'une partie de nos remarques a pu être prise en compte. Nous vous en remercions.

Toutefois, quelques points suscitant notre vigilance subsistent, nous tenons à les porter à votre connaissance, en espérant qu'ils puissent être reconsidérés.

En complément de la synthèse générale que nous dressons ici, nous vous proposons une annexe plus précise, permettant d'illustrer certains de nos propos.



→ Le projet d'accueil démographique et de constructions

L'objectif de croissance souhaité est de 0,25% par an en moyenne sur 10 ans. Ce taux de croissance est inférieur à la moyenne de croissance départementale (0,6%). Il est fixé un objectif de 150 habitants supplémentaires sur une période de 10 ans, pour parvenir à une population communale de 6 100 habitants, ce qui représenterait un besoin total de 120 logements (dont 56 pour le « point mort ») pour la même période et en tenant compte du léger desserrement des ménages (ici prévision 2,44 personnes/ménage). Ce besoin en logements serait partiellement atteint via le renouvellement et la densification dans le tissu bâti (50% des logements prévus, après application d'un taux de rétention foncière de 25% à 50%). Au final, 60 logements seraient à prévoir en extension en zone à urbaniser (1AUh).

Pour la déclinaison d'une partie de ce projet, nous notons avec satisfaction que le potentiel foncier du tissu bâti a été mobilisé.

Le projet nous semble dans la moyenne des évolutions passées (variation de population de +0,29% entre 2008 et 2018), et il apparaît compatible avec les orientations futures du projet de SCoT de Seine Normandie Agglomération qui définit Vexin-sur-Epte comme un des quatre pôles de centralité.

Nous regrettons que ces données, réclamées depuis mai 2022, sur le projet de développement démographique et les scénarii envisagés, le potentiel foncier mobilisable, le bilan de la consommation foncière des dix dernières années ne nous soient parvenus qu'au projet de PLU arrêté (document « rapport de présentation – justifications »)

→ Le projet économique

Sur le plan économique, la commune souhaite poursuivre le développement de la zone d'activités existante sur le village d'Ecos. Ce projet va engendrer la consommation de 1,47 ha de terres agricoles (en zone 1AUx). La superficie totale des zones d'activités est de 5,81 ha (répartie sur 3 villages : Ecos, Tourny et Bus-Saint-Rémy) et atteindra 7,28 ha. Nous ne connaissons pas le taux de « remplissage » actuel de ces zones d'activités économiques et la nécessité de la zone 1AUx sur Ecos n'est pas suffisamment démontrée dans le diagnostic.

Nous ne sommes pas favorables à l'ouverture de la zone 1AUx à Ecos.

→ Le projet d'équipements publics

Le PLU prévoit également de **nouveaux équipements** (équipements sportifs de plein-air et installations légères associées) en extension des villages de Tourny et Ecos sur une surface d'environ **3,30 ha de foncier agricole**. A Cahaignes, la zone Ne dédiée aux équipements public et sportif de plein air reprend les contours de l'actuel terrain sportif. Inscrits au PADD, ces nouveaux équipements renforceront ceux existants sur ces mêmes communes. Nous craignons que la réalisation de la zone la nouvelle zone Ne sur Ecos produise des délaissés agricoles et des parcelles agricoles difficilement exploitables. Il est projeté que l'actuelle zone Ne basculera en zone UA1.

Nous ne sommes pas favorables à la nouvelle zone Ne d'Ecos. Concernant Tourny, la future zone Ne sera localisée à proximité des équipements scolaires et aura une configuration compatible avec l'exploitation des parcelles agricoles limitrophes. Seules les zones Ne de Tourny et Cahaignes nous semblent justifiées.

→ La prise en compte de l'activité agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé. Il a été identifié l'ensemble des corps de ferme et des bâtiments présents sur le territoire. La question autour des projets et de la pérennité des exploitations a été abordée auprès des agriculteurs ayant leur siège sur la commune. Ces éléments constituent des informations indispensables dans l'élaboration d'un document de planification afin d'appréhender les enjeux agricoles du territoire. Nous demandons que ce diagnostic agricole soit anonyme (voir tableau p.64 et 65 du diagnostic agricole). Le nom des exploitants et exploitations ne doit pas figurer.

→ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Nous ne retrouvons pas dans le PADD, le chiffrage de la réduction de la consommation d'espace passée et de la modération de la consommation foncière envisagée, ni le projet de développement démographique.

Nous relevons avec satisfaction que le PADD du PLU prend en compte l'activité agricole sur son territoire et se fixe comme objectif de « soutenir une activité agricole lisible sur le territoire ». Ceci passera par différents objectifs qui nous semblent pertinents (modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et boisés, prise en compte de la circulation des engins agricoles et la préservation des chemins et accès aux parcelles, permettre le développement, l'adaptation et la diversification des exploitations...).

Dans l'orientation 3-objectif1, il est envisagé de « conserver la richesse des prairies situées sur les coteaux et en fonds de vallon (Bus-Saint-Rémy et Civières) » (p.20). Nous demandons que soit classé en zone agricole l'ensemble du parcellaire valorisé par une activité agricole et non en zone naturelle (même en vallée) au titre de l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » En effet, nous demandons la reconnaissance de l'usage de ce parcellaire agricole exploité et par ailleurs, le zonage agricole semble de plus en plus déterminé au regard des contraintes réglementaires environnementales auquel il n'est pas soumis.

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour les OAP sectorielles, il conviendrait de préciser la surface de la parcelle concernée et la densité de logement attendue.

Nous recommandons pour les secteurs d'extension (1AU) d'inscrire une règle d'implantation des nouvelles constructions pour la prise en compte des ZNT (Zones de Non Traitement). Prévoir un recul des habitations de 5 mètres en limite de cette future zone et la création d'une plantation de 0,5 mètre de la limite séparative. Il s'agit de considérer les attentes sociétales et éviter les conflits potentiels de voisinage et d'usage de l'espace. Nous demandons que cette règle soit aussi inscrite dans le règlement des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU).

L'OAP sur Ecos, en secteur de renouvellement, est incluse dans le périmètre d'éloignement de 50 mètres préconisé par la Chambre d'agriculture autour du bâti agricole. Nous mettons en garde la commune quant à la proximité du projet vis-à-vis d'une exploitation agricole. L'activité agricole est une activité économique à part entière susceptible de générer des nuisances.

Parmi les OAP thématiques, celle concernant les énergies renouvelables (p.62) : « autorise le développement du photovoltaïque au sein de ses espaces agricoles ». En l'état actuel de la réglementation, la Chambre d'agriculture demande de privilégier la réalisation du photovoltaïsme sur le bâti existant.

Concernant l'OAP thématique « voies douces » (vélo) : nous recommandons d'associer le monde professionnel agricole en amont de toute création ou aménagement de voies notamment cyclable.

Nous craignons que l'OAP Thématique « patrimoine » : « gèle » le développement des corps de ferme (à cours fermées) identifiés.

→ Objectifs en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels

La production de logements envisagée pour l'habitat **en extension urbaine sur du foncier agricole** sur 10 ans dans le PLU serait au total de **3,1 ha** (sur les villages de Tourny, 2ha ; Ecos 0,7 ha et Cantiers, 0,4 ha), contre 2,6 ha relevés entre 2003-2013 pour 18 logements. Nous aurions apprécié un « rafraîchissement » de cette donnée.

Le projet économique consommera 1,47 ha de foncier agricole sur la commune d'Ecos et environ **3,3 ha seront consommés pour la réalisation d'équipements publics** (terrains de sport et loisirs), en extension sur du foncier agricoles.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021 a été de 10 ha, mais nous ne connaissons pas sa répartition entre habitat, activité économique, équipement, agricole). Ainsi le projet de PLU annonce une réduction de plus de 50% des ENAF avec une consommation de 4,6 ha de terres agricoles (3,1 ha pour habitat + 1,47 ha pour activité économique) mais ne prends pas en compte plus de 3 ha pour la réalisation d'équipements publics ! Du coup, la consommation de foncier agricole réelle est plus proche de 8 ha que des 4,6 ha annoncés.

De même, à Ecos, la grande parcelle ZD 87 classée en AU dans l'actuel PLU d'une superficie de 2,1 ha n'est ni comptabilisée en dents creuse ni dans les zones 1AU (à urbaniser en extension).

Du coup, même si ces objectifs semblent cohérents, ils ne démontrent pas un effort avéré de modération de la consommation d'espace.

Bien que nécessaire, il faudra, à l'avenir (loi climat et résilience), être plus économe en matière de développement économique. Le foncier agricole est une ressource qui se raréfie et qu'il faudra consommer avec parcimonie à l'avenir. La Chambre d'agriculture est toujours soucieuse d'une consommation la plus faible possible du foncier agricole.

→ Le Règlement écrit

Pour l'ensemble des zones U et AU, nous recommandons d'inscrire une règle d'implantation des nouvelles constructions sur les parcelles en limite avec l'espace agricole. Prévoir un recul de 5 mètres et la création d'une plantation de 0,5 mètre de la limite séparative. Il s'agit de considérer les attentes sociétales et éviter les conflits potentiels de voisinage et d'usage de l'espace (ZNT – Zone de Non Traitement). Idem pour les OAP sectorielles en extension ou les grandes parcelles en bordure de zone A (comme à Ecos et Fourges, par exemple).

Voir annexe

Dans l'intitulé de la zone A (p.84), plutôt que « terrains agricoles susceptibles de recevoir de nouvelles constructions liées à l'exercice d'une activité agricole », préférez la définition de l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

→ Le Règlement graphique (zonage)

Nous demandons que l'ensemble des corps de ferme en activité et du parcellaire agricole exploité soit classé en zone A et non N (au titre article R151-22 CU), même pour les parcelles situées en zone de vallée. Le zonage A semble de plus en plus déterminé au regard des contraintes environnementales auquel il n'est pas soumis !

Nous requérons la plus grande vigilance par rapport à la réciprocité. Il convient d'éviter l'urbanisation près des corps de ferme.

Voir annexe

En conclusion

En conséquence, **la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à l'égard de ce projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos remarques. Néanmoins, nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées nécessitant une correction ne sont pas levées.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président

Gilles LIEVENS



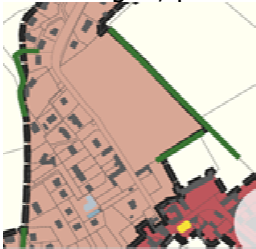
ANNEXE

Les OAP :

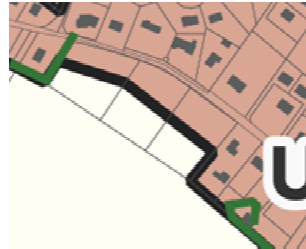
Dans le cas des projets qui se réaliseraient en continuité des extensions urbaines et/ou au contact des zones agricoles, il nous semble indispensable de créer des linéaires de haies et de recommander un recul des constructions par rapport au parcellaire agricole. Force est de constater que la pression sociétale est de plus en plus forte envers les activités agricoles, il est donc nécessaire de limiter les risques de contentieux liés aux troubles de voisinage. Cela est mentionné uniquement dans les OAP du hameau des Hayes. A généraliser.

Le règlement écrit

- p.96 : 2^{ème} phrase : la zone N correspond aux terrains à préserver...
- Prévoir un recul de 5 mètres et la création d'une plantation de 0,5 mètre de la limite séparative. Il s'agit de considérer les attentes sociétales et éviter les conflits potentiels de voisinage et d'usage de l'espace (ZNT – Zone de Non Traitement). Idem pour les OAP sectorielles en extension ou les grandes parcelles en bordure de zone A (comme à Ecos et Fourges, par exemple) :



Ecos



Fourges

Le règlement graphique (zonage) :

- Le plan d'ensemble (4.2.1 VSE_ECHELLE_Commune.pdf) : n'est pas facile à lire. Peu lisible car les lettres chevauchent le zonage, les traits sont épais...
- Faire apparaître la liste de emplacements réservés sur la carte de zonage (plan d'ensemble).
- Mettre le nom complet de chaque zone dans les cartouches (surtout le plan d'ensemble).
- Il manque la signification des losanges bleus/rouges sur la carte d'ensemble.
- Ne pas afficher les zones humides sur le zonage (plutôt sur une carte annexe). Et quelle est la source de cette donnée ? Un référencement « zone humide » peut être très contraignant.
- Pour les coopératives agricoles ou entreprises de négoce, le zonage agricole ne convient pas. Un zonage adapté est nécessaire.

Remarques par communes :

- **Aubigny (Civières)** : mettre l'intégralité du cdf (corps de ferme) en activité en zone A et retirer le zonage Nt



- **Hameau Aveny (Dampmesnil)** : mettre les bâtiments agricoles situés sur la parcelle AC209 en zone A et non en U

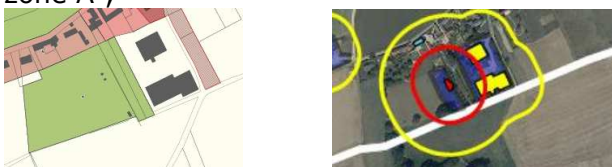


- **Berthenonville** : mieux détourner les bâtiments d'élevage du cdf. Certains sont zonés UA3 et non en A. Ne pas mettre les parcelles incluses dans le périmètre réglementaire de réciprocité en zone urbanisable.

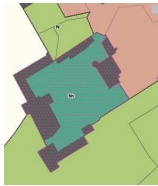


- **Bus Saint Rémy** :

- o un petit bâtiment d'élevage (parcelle AB154) a été mis en zone N, le mettre en zone A ;



- o Et dans le bourg, retirer le zonage Nt du corps de ferme pour le mettre en A



. Cet agriculteur n'a pas répondu à l'enquête agricole mais à priori son CDF d'origine est toujours en activité

- **Cahaignes** : Ne pas mettre les parcelles incluses dans le périmètre réglementaire de réciprocité en zone urbanisable.

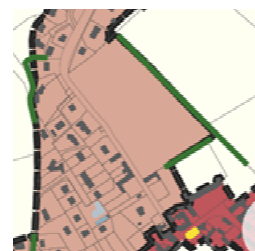


- **Civières** : mettre le cdf dans le bourg en zone A et non en UA3 (parcelles 481, 482, 485)



- **Ecos** :

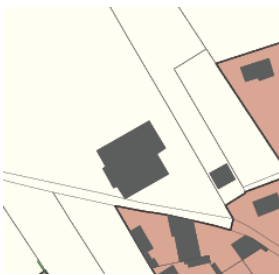
- o mettre la grande parcelle ZD 87 en zone 1AUh et non en Up



- o La zone Ne est mal taillée.
Quid de l'activité agricole sur le restant de la parcelle d'origine ?



- o Ne pas mettre les parcelles incluses dans le périmètre réglementaire de réciprocité en zone urbanisable.



- **Fontenay** : mettre la parcelle AB 161 en zone A ainsi que les parcelles AB 37+38 (placées en UA3)

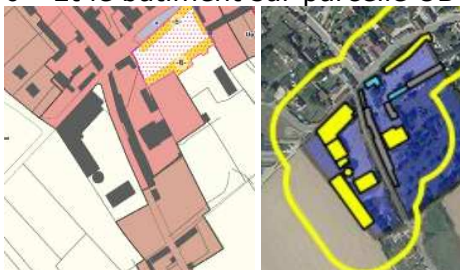


- **Forêt-la-Folie** :

- o mettre le cdf en activité (parcelle OB 350) en zone A et non Up



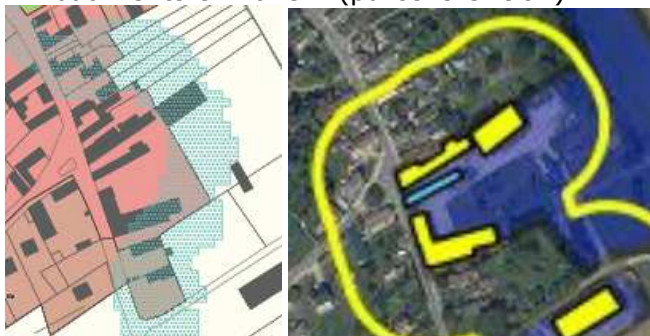
- o Et le bâtiment sur parcelle OB 569 en zone A et non UA3.



- **Fourges** : un bâtiment agricole situé dans le bourg (parcelle AD 180) mis en UA2 -> le placer en A



- **Fours en Vexin** : un cdf a été placé partiellement en zone U, mettre l'ensemble des bâtiments en zone A (parcelle OA981)



- **Guitry** :

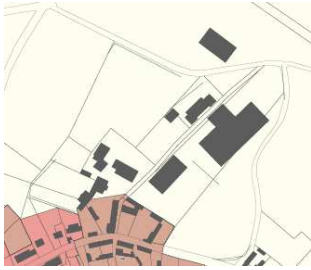
- o mettre le cdf situé en UA3, en zone A (parcelles AB 342 et AB 224) et ne pas mettre les parcelles incluses dans le périmètre réglementaire de réciprocité en zone urbanisable.



- o La zone Up est trop proche du CDF et incluse dans le périmètre de réciprocité



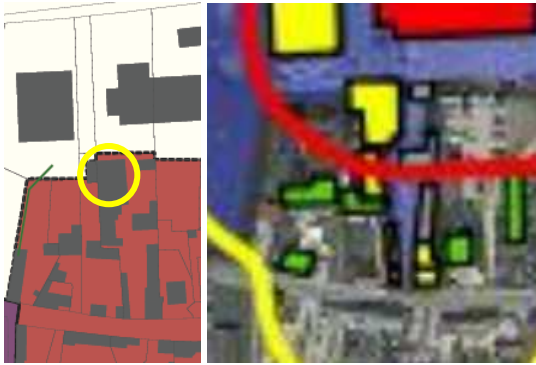
- o Ne pas mettre les parcelles incluses dans le périmètre réglementaire de réciprocité en zone urbanisable.



- **Molincourt (Berthenonville)** : le bâtiment agricole en parcelle ZE100 est à mettre en zone A (et non Up)



- **Tourny** :
 - o un hangar (bâtiment agricole de stockage) parcelle OD 352, mis en UA1 et non en A. Mettre l'intégralité du cdf en A.



- o Ne pas mettre les parcelles incluses dans le périmètre réglementaire de réciprocité en zone urbanisable.



Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure
2. Département de l'Eure
3. Seine Normandie Agglomération - SNA
4. Chambre d'Agriculture de l'Eure
5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.

Envoyé : lundi 27 mars 2023 11:34

Objet : Saisine : arrêt PLU - Vexin-sur-Epte (27)

Bonjour,

Par courrier en date du 21 février dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de PLU de votre commune, arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 8 février 2023.

Nous ne formulerons pas d'avis officiel, la commune de VEXIN-SUR-EPTE étant uniquement dans les aires de production de signes de qualité sous indications géographiques, à savoir :

- IG « Eau-de-Vie de Poiré de Normandie »
- IGP "Cidre de Normandie", "Porc de Normandie" et "Volailles de Normandie"

Aucun opérateur n'est identifié en production pour l'un ou l'autre de ces signes de qualité sur la commune.

Veillez noter qu'après analyse et vérification du dossier, il n'y a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.

Nous vous remercions néanmoins de bien vouloir systématiquement nous consulter pour tous les dossiers de PLU. D'une part, les classements en appellation peuvent évoluer et, d'autre part, cela nous permet de suivre l'évolution de vos territoires.

Restant à votre disposition

Cordialement

Pour Emilie LEVEAU, Ingénieur Territorial,
P/O

Christelle BRAUD
Délégation Territoriale Ouest
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
1, rue Stanislas Baudry - 44000 NANTES
Tél. 02 40 35 82 31

c.braud@inao.gouv.fr



Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure
2. Département de l'Eure
3. Seine Normandie Agglomération - SNA
4. Chambre d'Agriculture de l'Eure
5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.

Informations :



Conformément au code de l'environnement (articles Article R123-8) la commune apporte une réponse aux recommandations émises dans l'avis de la MRAE.

Recommandations de la MRAE	Réponse de la commune
<p><i>L'autorité environnementale recommande d'approfondir le diagnostic et l'analyse de l'état initial des sols, en les élargissant aux enjeux climatiques liés à cette composante (teneur en matière organique, capacité à stocker du carbone, etc.).</i></p>	<p>La partie « paysage » du diagnostic sera complétée afin d'explicitier l'intérêt du sol et du végétal sur le territoire dans l'enjeu du réchauffement climatique.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande de rectifier les deux erreurs relevées dans l'état initial de l'environnement, et d'ajouter quelques illustrations sur les sites classés et les sites inscrits.</i></p>	<p>Les erreurs matérielles seront corrigées dans l'évaluation environnementale.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens mis à disposition pour définir et piloter le dispositif de suivi des indicateurs retenus ainsi que les cibles à atteindre et les mesures correctrices envisagées en cas d'écart avec les objectifs pré-définis.</i></p>	<p>Le dispositif de suivi sera complété dans le rapport de justification. Toutefois, les raisons expliquant un écartement avec les objectifs pré-définis peuvent être nombreuses et les mesures correctrices difficilement définissables en amont de la prise de connaissance de ces raisons.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande de compléter la justification des choix opérés lors de l'élaboration du PLU par une explication des raisons qui ont conduit à ne pas retenir certaines règles ou recourir à certains outils habituellement rencontrés (orientations d'aménagement et de programmation, espaces boisés classés, etc.).</i></p>	<p>Les grands boisements sur la commune font l'objet de plans de gestion. L'existence de ces plans ne nécessite pas un doublement de la protection par l'apposition d'une trame « espace boisé classé » (cf. avis du CNPF). Néanmoins, la protection des petits boisements tels que ceux évoqués par la MRAE sera réétudiée afin de s'assurer que les outils réglementaires mis en place du PLU permettent leurs pérennisations.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'ensemble des impacts de la consommation d'espace envisagée, de préciser la stratégie de mobilisation des logements vacants et de re-examiner en conséquence le projet, notamment en termes de surfaces artificialisées afin de les réduire au regard du respect de l'objectif national du « zéro artificialisation nette en 2050 ».</i></p>	<p>Concernant les sites de projets sans OAP, la commune informe qu'au regard de l'ensemble des avis des PPA, certains de ces sites sont voués à évoluer voir à être reclassés en zone Agricole ou Naturelle dans le projet du PLU. Selon les projets restants, l'opportunité de créer une OAP afin d'encadrer l'aménagement du site plus précisément que ne le fait le règlement écrit sera envisagée.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'ensemble des impacts de la consommation d'espace envisagée, de préciser la stratégie de mobilisation des logements vacants et de re-examiner en conséquence le projet, notamment en termes de surfaces artificialisées afin de les réduire au regard du respect de l'objectif national du « zéro artificialisation nette en 2050 ».</i></p>	<p>Le projet de PLU de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de réduction de la consommation d'espace en prenant notamment compte, dès à présent, des principes du SCoT de Seine Normandie Agglomération en cours d'élaboration. Le PLU s'inscrit également dans les ambitions de la loi Climat et Résilience visant un objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050.</p> <p>Ainsi, le projet communal exprime dans le rapport de présentation la stratégie démographique et de la production en logements induite. Il fait notamment part de l'ambition de réhabilitation de logements vacants en travaillant sur les propriétés publiques (cette action est matérialisée par diverse OAP de requalification urbaine).</p> <p>Au regard de l'ensemble des avis des PPA, les secteurs de projets ainsi que le périmètre des zones Up sont amenés à être réduites.</p>

Information :



Recommandations de la MRAE	Réponse de la commune
<p><i>L'autorité environnementale recommande de préserver davantage les boisements existants, ou de justifier de façon précise l'absence de besoin de protection, y compris pour ceux situés au sein des zones urbaines.</i></p>	<p>Les grands boisements sur la commune font l'objet de plans de gestion. L'existence de ces plans ne nécessite pas un doublement de la protection par l'apposition d'une trame « espace boisé classé » (cf. avis du CNPF). Pour rappel, plusieurs espaces végétalisés en zone urbaine font l'objet d'une protection « trame jardin » afin de maintenir le caractère végétalisé de ces espaces. Néanmoins, la protection des petits boisements tels que ceux évoqués par la MRAE sera réétudiée afin de s'assurer que les outils réglementaires mis en place dans le PLU permettent leurs pérennisations.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande d'analyser les impacts éventuels des zones Nt sur la biodiversité en fonction des projets qui y sont envisagés ; elle recommande également d'ajouter, dans le règlement écrit, les règles nécessaires à la perméabilité des clôtures pour la petite faune.</i></p>	<p>Le règlement écrit des secteurs Nt sera complété en faveur du passage de la petite faune. Au regard de l'ensemble des avis des PPA, les secteurs Nt sont susceptibles d'être réduits en nombre et en surface. L'évaluation environnementale sera alors réadaptée et complétée au nouveau projet de zonage relatif aux secteurs Nt pour en définir les impacts.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande de mieux identifier les zones humides avérées sur le plan de zonage du PLU afin de les préserver en intégralité.</i></p>	<p>Les zones humides figurant au règlement graphique sont issues des études relatives au PPRi. La commune n'a pas fait l'objet de recensement complémentaire à l'échelle de son territoire communal, il s'agit d'une étude distincte de l'élaboration du PLU. Le règlement écrit expose des prescriptions relatives à la protection des zones humides. Le règlement graphique pourra être complété par la suite (après approbation du PLU) lorsqu'une étude de recensement plus exhaustive des zones humides sur le territoire sera réalisée.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande de préciser l'articulation entre le plan de zonage et les sites classés et inscrits, pour expliquer leur prise en compte.</i></p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point pour montrer la traduction de protection des sites inscrits et classés dans le PLU.</p>
<p><i>L'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles dans le projet de PLU.</i></p>	<p>Le dossier du PLU sera complété par une annexe expliquant les modalités de construction dans des secteurs soumis à un risque de retrait/gonflement des argiles.</p>



Mission régionale d'autorité environnementale
Normandie

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Rouen, le 11 mai 2023

Mission régionale d'autorité environnementale
de Normandie

Affaire suivie par : Corinne ETAIX

Tel : 01 40 61 79 29

Courriel : corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vexin-sur-Epte (Eure)

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le projet relatif à l'élaboration du PLU de votre commune, dont il a été accusé réception le 23 février 2023.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier de consultation du public.

Cet avis est publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Il me serait agréable d'être informée des suites que vous donnerez à cet avis.

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

La présidente de la mission régionale
d'autorité environnementale

Corinne ETAIX

Mairie de Vexin-sur-Epte
A l'attention de Monsieur le Maire
18 Grande rue – Ecos – BP 10
27630 VEXIN-SUR-EPTE

Copie à : - Préfecture de l'Eure
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie
- Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré
Élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Vexin-sur-Epte (27)**

N° MRAe 2023-4826

PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 11 mai 2023 à Caen. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vexin-sur-Epte (27).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Edith CHATELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE, Christophe MINIER et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023¹, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la commune de Vexin-sur-Epte pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 23 février 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 7 mars 2023 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

AVIS

1 Contexte réglementaire

1.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

1.2 Contexte réglementaire de l'avis

Le 30 juin 2021, le conseil municipal de la commune de Vexin-sur-Epte (commune nouvelle issue de la fusion de 14 communes au 1^{er} janvier 2016) a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté le 8 février 2023 par le conseil municipal, et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 23 février 2023.

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations ou révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (on peut noter qu'avant le décret, le PLU de Vexin-sur-Epte était soumis à évaluation environnementale systématique du fait de la présence d'un site Natura 2000² sur le territoire communal).

2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Les rubriques de l'évaluation environnementale traduisent les différentes séquences de cette évaluation. Leur qualité reflète celle de la démarche d'évaluation environnementale.

2.1 Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

Les documents présentés sont de bonne qualité, bien rédigés et agrémentés d'illustrations.

Le règlement graphique « *échelle des villages* » n'est pas très facile à utiliser, du fait de l'échelle retenue et du manque de repères (absence de fond de plan). De plus, certaines représentations graphiques sont peu lisibles car trop petites (les haies ou les mares par exemple).

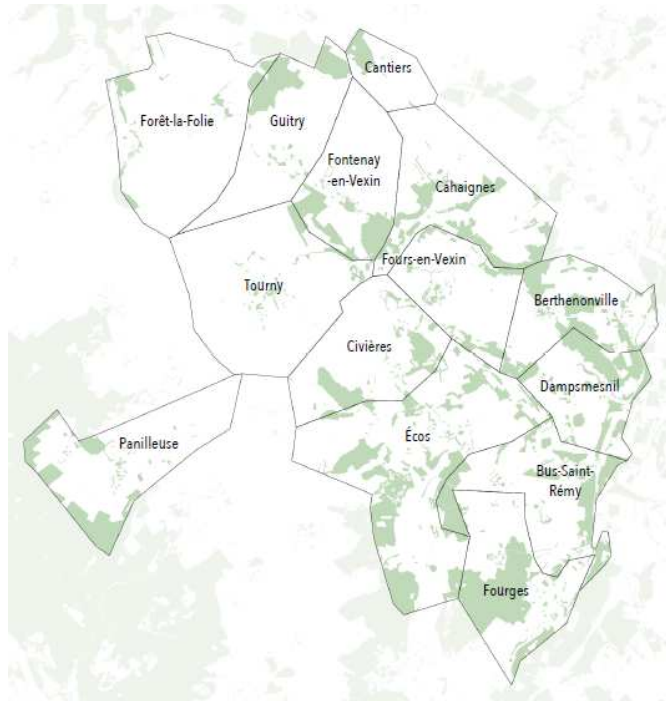
Il est à noter que le plan de zonage général s'intitule par erreur « *servitudes d'utilité publique* ».

² Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

2.2 Qualité de la démarche itérative

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public. L'article R. 151-3 du code de l'urbanisme décrit la démarche d'évaluation environnementale.

La démarche d'évaluation environnementale a été bien mise en œuvre pour élaborer le PLU. L'identification des enjeux lors de l'élaboration d'un état initial précis, l'analyse des choix retenus et l'analyse des incidences de l'élaboration du PLU témoignent des réflexions qui ont été menées. Par contre, la description de la méthode (p. 240 de l'évaluation environnementale) aurait pu être complétée par une présentation du déroulé du processus d'élaboration du PLU, en y incluant une synthèse de la démarche de concertation menée avec le public. Toutefois, le bilan complet (61 pages) de la concertation est fourni en annexe du dossier.



Territoire de la commune nouvelle de Vexin-sur-Epte (source : dossier)

2.3 Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation

Diagnostic

Le diagnostic expose notamment les évolutions constatées en matière de population et de logements sur la commune. La population de la commune a évolué de manière régulière depuis 1968 et stagne depuis 2013, pour s'établir à 6 008 habitants en 2018. Le nombre de logements a quant à lui constamment augmenté, y compris depuis 2013 (2 687 logements), pour atteindre 2 826 logements en 2018. La part des résidences secondaires s'établit à 8 %, et celle des logements vacants à 7 % en 2018. Les logements individuels (maisons) sont très majoritaires avec 97 % du parc.

Le territoire de Vexin sur Epte est un territoire majoritairement agricole avec 81 % de sa surface dédiée à l'activité agricole. Un diagnostic agricole est d'ailleurs joint au dossier et présente une carte des potentialités agricoles du territoire sans que soit explicitée la manière dont cette carte a été réalisée. Il aurait été intéressant de compléter le dossier avec une carte pédologique montrant les principales caractéristiques des sols du territoire ainsi que les données disponibles sur leur biodiversité. En effet,

au-delà de leurs potentialités agronomiques, les sols, de part leurs caractéristiques intrinsèques, jouent un rôle important dans le fonctionnement des écosystèmes et notamment en termes de stockage de carbone et d'atténuation du changement climatique.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir le diagnostic et l'analyse de l'état initial des sols, en les élargissant aux enjeux climatiques liés à cette composante (teneur en matière organique, capacité à stocker du carbone, etc.).

État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement (document 1.3 du rapport de présentation) aborde les différentes composantes attendues. Il est globalement bien illustré et comporte une synthèse intéressante en fin de rapport. Une carte et quelques photos de paysages sur les sites classés et les sites inscrits pourraient toutefois être ajoutées car ceux-ci sont relativement nombreux sur le territoire, et comptent parmi eux le site classé de la vallée de l'Epte qui est important par sa superficie. Il semble également qu'un site inscrit a été omis, celui du « hameau d'Aveny à Dampsmesnil ». Le tableau des Znieff³ comporte par ailleurs une petite erreur (p. 35) puisque la Znieff « la cote de Baquet » est à remplacer par « le bois de Baquet » telle qu'elle figure sur la carte présentée en page 36.

Par ailleurs le rapport d'évaluation environnementale (document 1.4) comporte une analyse de l'état initial des secteurs concernés par l'élaboration du PLU, qui est assez détaillée, ainsi que les perspectives de l'évolution de l'environnement.

L'autorité environnementale recommande de rectifier les deux erreurs relevées dans l'état initial de l'environnement, et d'ajouter quelques illustrations sur les sites classés et les sites inscrits.

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

L'analyse des incidences sur l'environnement s'articule d'abord autour des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour lesquelles les incidences positives, neutres et négatives sont identifiées, puis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Une analyse très détaillée par secteur est également présentée, y compris pour les secteurs de renouvellement urbain. Enfin, les incidences négatives potentielles du projet de PLU sont analysées par thématique environnementale. Le rapport expose ensuite les mesures pour « éviter-réduire-compenser » (ERC) les effets négatifs du PLU ; ces mesures sont détaillées et mettent bien en valeur l'évitement (exemple : « non urbanisation du secteur 16 » analysé dans l'état initial ; p. 213 de l'évaluation environnementale) puis la réduction des impacts. En l'absence de besoins identifiés, le PLU de Vexin-sur-Epte ne propose pas de mesures de compensation.

Dans l'ensemble, l'analyse apparaît proportionnée au projet de PLU, même si certaines données chiffrées seraient utiles pour appuyer les conclusions (ex. consommation d'eau potable).

Évaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est présentée pages 186 à 203 du rapport d'évaluation environnementale. L'analyse est réalisée sur plusieurs sites Natura 2000, dont celui qui concerne directement la commune, à savoir la zone spéciale de conservation « Vallée de l'Epte » désignée au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ». Cette analyse, qui comporte comme attendu un focus sur le village de Berthenonville situé à proximité immédiate du site Natura 2000, apparaît proportionnée aux enjeux.

3 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Justification des choix

Les choix effectués pour établir le PADD et les règles applicables sont exposés dans le document 1.1 « justifications » du rapport de présentation. Les explications relatives au projet démographique et au dimensionnement du nombre de logements sont précises. Plusieurs scénarios de développement de la commune ont été élaborés, qui vont au-delà des simples scénarios démographiques. Les autres aspects (zonages, règles, etc.) font l'objet d'explications assez détaillées, ce qui permet de rendre compte de manière intéressante et transparente des principes qui ont prévalu lors de l'élaboration du PLU. Cependant, l'absence de certaines règles mériterait aussi d'être expliquée, par exemple l'absence de classement des boisements au titre des « espaces boisés classés », ou l'absence d'OAP pour le secteur de développement en zone urbaine à Ecos.

L'autorité environnementale recommande de compléter la justification des choix opérés lors de l'élaboration du PLU par une explication des raisons qui ont conduit à ne pas retenir certaines règles ou recourir à certains outils habituellement rencontrés (orientations d'aménagement et de programmation, espaces boisés classés, etc.).

Indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs et les modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU sont présentés dans le rapport d'évaluation environnementale (p. 230 à 239). Pour chacun des indicateurs, il serait pertinent de préciser les moyens consacrés au dispositif de suivi et de fixer autant que possible des valeurs cibles ainsi que les mesures correctrices envisagées en cas de non-atteinte des objectifs pré-définis.

L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens mis à disposition pour définir et piloter le dispositif de suivi des indicateurs retenus ainsi que les cibles à atteindre et les mesures correctrices envisagées en cas d'écart avec les objectifs pré-définis.

Résumé non technique

Le résumé non technique est inclus dans la partie relative à l'évaluation environnementale du rapport de présentation. Il expose brièvement le projet de PLU et les enjeux environnementaux du territoire, ainsi que les incidences de sa mise en œuvre. Sans être totalement exhaustif vis-à-vis des éléments prévus au 7° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, il apparaît proportionné et répond à son caractère pédagogique. En effet, le résumé non technique constitue une pièce importante qui doit participer à une large information et permettre de faciliter l'appropriation du PLU par le public.

3 Analyse du projet de révision du PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

3.1 Les sols et la consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation des sols. En effet, les sols constituent un écosystème vivant complexe et multifonctionnel d'une importance environnementale et socio-économique majeure. Les sols abritent 25 % de la biodiversité mondiale⁴, rendent des services écosystémiques essentiels, tels que la fourniture de ressources alimentaires et de matières premières, la régulation du climat grâce à la séquestration du carbone, la purification de l'eau, la régulation des nutriments ou la lutte contre les organismes nuisibles ; ils limitent les risques d'inondation et de sécheresse. Les sols ne sauraient donc se limiter à un rôle de support pour les activités humaines ou être appréciés pour leur seule qualité agronomique. Les sols constituent une ressource non

4 Source : résolution du Parlement européen du 28 avril 2021 sur la protection des sols (2021/2548 (RSP)
Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-4826 en date du 11 mai 2023
Élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vexin-sur-Epte (27)

renouvelable et limitée eu égard à la lenteur de leur formation, qui est de l'ordre d'un centimètre de strate superficielle tous les mille ans environ.

En France, du fait de l'étalement de l'urbanisation et des infrastructures, l'artificialisation des sols augmente. Ce phénomène consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement dédiées notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics, etc.), pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale de ce sol. Ainsi, 57 000 hectares de sol sont artificialisés chaque année et 68 % de cette surface artificialisée est destinée à du logement⁵. Cette artificialisation augmente presque quatre fois plus vite que la population et a des répercussions directes sur la qualité de vie des habitants et sur l'environnement⁶.

Or, artificialiser peut non seulement grever un potentiel agricole, mais également, directement ou indirectement, porter atteinte aux fonctionnalités écologiques des sols et à la biodiversité, rendre plus difficile la lutte contre le changement climatique, réduire la résilience des territoires face aux risques naturels, notamment d'inondation, et banaliser les paysages qui sont sources d'attractivité et de qualité du cadre de vie.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif de zéro artificialisation nette (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire de réduction de l'artificialisation progressive. En effet les territoires, communes, départements, régions devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène d'artificialisation avec près de 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés entre 2009 et 2018. La Normandie figure au quatrième rang des régions françaises ayant le rythme d'artificialisation le plus élevé⁷.

L'objectif de la commune de Vexin-sur-Epte est de stabiliser la population puis de retrouver une croissance démographique modérée, afin d'atteindre environ 6 100 habitants dans dix ans. Pour cela, la commune souhaite permettre la réalisation d'environ 120 logements, dont 56 pour maintenir la population actuelle (« point mort ») et 62 pour accueillir des habitants supplémentaires. Les potentialités foncières au sein de la zone urbanisée ont été analysées. Sur les 120 logements à construire, 60 environ sont prévus au sein du tissu urbain actuel (p. 28 du rapport « justifications »).

Le taux de logements vacants sur la commune est en hausse depuis la fin des années 1990, jusqu'à atteindre 7,1% en 2019. Pour la commune, « une vacance d'environ 6,5% est nécessaire pour le territoire afin de maintenir un équilibre en l'offre et la demande ». Pour autant, le dossier indique également que « la production de logements pour les dix prochaines années vise à une remobilisation du parc vacant, notamment par réemploi des logements de fonction qui n'ont plus d'occupation ». Une clarification de la stratégie communale en matière de mobilisation des logements vacants est nécessaire (notamment nombre de logements concernés et contribution à l'atteinte de l'objectif de 120 logements).

Vexin-sur-Epte étant une commune nouvelle qui regroupe 14 communes déléguées, le PLU organise son territoire de la même manière qu'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), à savoir la polarisation du développement. Le choix a été fait de concentrer le développement sur les communes « pôles » du territoire que sont Tourny et Ecos (70 à 80 logements sur ces deux communes déléguées), puis Fourges dans une moindre mesure, qui pourront s'étendre. Les autres communes déléguées peuvent accueillir de nouvelles constructions mais uniquement au sein de la zone urbaine (aucune extension) hormis Cantiers qui accueille, par exception, une petite zone à urbaniser en extension. Ces autres communes déléguées pourront donc accueillir environ une quarantaine de logements. Cette polarisation permet de conforter les communes plus urbaines et de limiter l'urbanisation des communes plus rurales, ce qui est positif sur les effets indirects tels que les déplacements liés à l'accessibilité des services et des commerces.

5 Source : rapport du CESE du 26 janvier 2023 « Du sol au foncier, des fonctions aux usages, quelle politique foncière ? »

6 Source : site internet ministère : <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

7 Source : présentation des premiers éléments de diagnostic sur l'artificialisation des sols et consommation foncière en Normandie – Mai 2021 <https://fr.calameo.com/books/006700379f4405a8c8947>

Trois zones à urbaniser (AU) sont définies dans le PLU, nommées 1AUh : à Tourny (deux hectares), à Ecos (0,7 hectare) et à Cantiers (0,4 hectare). Avec une densité brute de 20 logements à l'hectare, cet ensemble de zones à urbaniser de 3,1 hectares peut accueillir environ 60 logements en extension urbaine (les autres constructions étant prévues dans le tissu urbain actuel).

Outre le développement résidentiel, le PLU prévoit la création d'une zone d'activités de 1,47 hectares en continuité de la zone existante, sur la commune d'Ecos. Cette zone vise l'accueil de petits artisans.

Le total des zones à urbaniser est par conséquent de 4,6 hectares. Mais au-delà des zones à urbaniser, des secteurs non construits sont inclus en zone urbaine (U) et plus précisément en zone « urbaine pavillonnaire » (UP) à hauteur de deux hectares notamment à Ecos. À juste titre, cette urbanisation est comptée dans la consommation foncière. A contrario, la zone Ux de Tourny, qui semble en partie vierge, n'est pas comptabilisée.

De ce fait, le PLU de Vexin-sur-Epte prévoit au total l'urbanisation de 6,6 hectares, ce qui représente une consommation supérieure à ce qui était envisagé lors de la rédaction du PADD (limite fixée à cinq hectares, p. 15 du PADD), sachant que la consommation passée a été de 10 hectares entre 2011 et 2021. Le rapport d'évaluation environnementale indique d'ailleurs que « la division de consommation par 2 n'est pas respectée » (p. 11). Pour l'autorité environnementale, il est indispensable que le maître d'ouvrage de l'élaboration du PLU explique davantage le dépassement de la consommation d'espace ainsi constaté et justifie précisément l'impossibilité d'atteinte de l'objectif de réduction de 50 % fixé par la loi. Dans le cas contraire, le projet est à reconsidérer pour en tenir davantage compte.

Par ailleurs, certaines zones Ne (naturelles à vocation d'équipements de loisirs), pourraient être comptabilisées car elles prennent place sur des espaces agricoles et modifient le périmètre du « tissu urbain », à l'image de la zone Ne pour la création d'un terrain de football au sud du village d'Ecos. Des limites de constructibilité (exemple : taille maximum des constructions) sont néanmoins prévues dans le règlement, ce qui devrait limiter l'artificialisation de ces zones (il est à noter que dans le règlement, il est indiqué 500 m² maximum alors que le rapport d'évaluation environnementale page 221 indique 50 m²).

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'ensemble des impacts de la consommation d'espace envisagée, de préciser la stratégie de mobilisation des logements vacants et de re-examiner en conséquence le projet, notamment en termes de surfaces artificialisées afin de les réduire au regard du respect de l'objectif national du « zéro artificialisation nette en 2050 ».

3.2 La biodiversité et le paysage

La commune de Vexin-sur-Epte est située sur un plateau agricole, avec une dominante de grands espaces cultivés, mais qui comporte aussi de nombreux boisements dont l'intérêt écologique est reconnu (nombreuses Znieff⁸ de type I) ; sa limite côté est plutôt marquée par la vallée de l'Epte, riche en matière de paysage (site classé) et de biodiversité (Natura 2000).

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Epte » bénéficie, dans le projet de PLU, d'un classement en zone naturelle (N), auquel s'ajoute une prescription « espace naturel protégé » au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme).

Les Znieff de type I, au nombre de 26, sont également toutes préservées par le classement N, hormis une partie de la Znieff « Le Plix Aubin » à Ecos, située en zone agricole (A). Il en est de même pour les Znieff de type II, hormis la même exception à Ecos. Si ce choix n'est pas volontaire, il conviendrait de le corriger.

Les boisements, qui correspondent très souvent aux Znieff, sont donc en partie protégés par le classement N mais ne sont identifiés ni au titre des espaces boisés classés (EBC- article L. 113-1 du code

8 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

de l'urbanisme), ni au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Sauf s'il s'agit d'une omission, il aurait été utile que le dossier l'explique et le justifie, car le classement en EBC est évoqué dans le rapport d'évaluation environnementale (p. 180, 212, 218). Certains boisements sont des peupleraies, de surcroît situées en zone humide (p. 52 et 54 de l'état initial de l'environnement) ; l'absence de classement EBC peut dans certains cas être judicieux pour permettre le cas échéant l'abattage des peupleraies, parfois peu compatibles avec la valeur écologique des zones humides. En revanche, pour certains petits boisements existants au sein des zones urbaines une protection serait utile, à l'image de ceux situés en zone Up à l'est de la zone Nt à Bus Saint-Rémy. Les haies sont quant à elles bien identifiées sur le plan de zonage, au titre des éléments du patrimoine « *culturel, historique ou architectural* » (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), qui renvoie au règlement écrit lequel prévoit des dispositions pour les protéger. Même si la protection est identique, la protection au titre de l'article L. 151-23 apparaît plus appropriée pour les haies, au regard de leur valeur écologique.

L'autorité environnementale recommande de préserver davantage les boisements existants, ou de justifier de façon précise l'absence de besoin de protection, y compris pour ceux situés au sein des zones urbaines.

Pour éviter un impact important sur la biodiversité, la collectivité a identifié des enjeux lors de l'état initial, ce qui a guidé certains de ses choix. Ainsi, pour tenir compte de la faune et de la flore, certaines zones prospectées n'ont pas été retenues pour être urbanisées (p. 213 de l'évaluation environnementale). Par ailleurs, pour la faune, le rapport (document 1,4 EE p. 26) indique que le PLU intègre des dispositions réglementaires en faveur de la biodiversité comme l'installation de clôtures permettant le passage de la petite faune ; cette règle semble néanmoins avoir été oubliée dans le règlement écrit du PLU, ce qu'il serait utile de rectifier.

Au-delà des zones à urbaniser, le PLU identifie des zones Nt (58,96 hectares au total) pour les activités touristiques existantes ou à développer. Il aurait été utile que ces zones, pour celles qui prévoient des projets, fassent l'objet d'une analyse détaillée quant à leur impact éventuel sur les habitats ou le dérangement de la faune.

L'autorité environnementale recommande d'analyser les impacts éventuels des zones Nt sur la biodiversité en fonction des projets qui y sont envisagés ; elle recommande également d'ajouter, dans le règlement écrit, les règles nécessaires à la perméabilité des clôtures pour la petite faune.

Concernant les zones humides, celles qui sont avérées sont reprises dans le plan de zonage en tant qu'éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Toutefois le recensement n'est pas exhaustif puisque les trois zones humides situées en dehors de la vallée de l'Epte (carte p. 42 de l'état initial de l'environnement) ne sont pas intégralement reprises sur le plan de zonage général. Néanmoins, le règlement écrit prévoit des dispositions pour protéger les éléments identifiés, et aucune zone à urbaniser n'est concernée par des zones humides. Il est à noter que des études spécifiques ont été réalisées sur les secteurs d'urbanisation. Une petite zone humide est repérée dans le secteur de renouvellement urbain de Fours-en-Vexin ; elle est protégée par l'OAP du secteur, par contre sa localisation ne correspond pas à une zone humide avérée identifiée sur le règlement graphique ; si cette zone humide existe à cet endroit, il conviendrait de la préserver aussi sur le règlement graphique du PLU. Les mares présentes sur la commune sont bien identifiées et ainsi protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande de mieux identifier les zones humides avérées sur le plan de zonage du PLU afin de les préserver en intégralité.

Le paysage constitue également un enjeu important du fait notamment de la présence du site classé de la vallée de l'Epte. La majeure partie du site est en zone naturelle dans le projet de PLU, le reste étant en zone agricole. Même si les servitudes relatives aux sites classés et sites inscrits s'appliquent indépendamment des règles du PLU, il aurait pu être intéressant que le dossier explique les zonages choisis, car certains ne se recoupent pas (par exemple, le site inscrit du Château de Beauregard n'est

pas repris intégralement en zone naturelle du PLU). Les secteurs d'extension de l'urbanisation ne sont pas concernés par un site classé ou inscrit.

L'autorité environnementale recommande de préciser l'articulation entre le plan de zonage et les sites classés et inscrits, pour expliquer leur prise en compte.

D'autres mesures permettent au PLU de valoriser le paysage, telle que la présence d'une OAP « franges urbaines » qui donne des prescriptions pour traiter les lisières entre les différents usages, améliorer les entrées de village et favoriser l'implantation de vergers. Quelques vergers existent d'ailleurs sur la commune déléguée de Forêt-la-Folie mais ne sont pas identifiés sur le plan de zonage. Par ailleurs des cônes de vue à préserver sont identifiés dans l'OAP thématique « patrimoine ».

3.3 Les risques et les nuisances

La commune de Vexin-sur-Epte est concernée par plusieurs risques naturels. Parmi ces risques, elle est concernée par le retrait-gonflement des argiles, y compris en « aléa fort ». La zone d'extension de l'urbanisation à Tourny est par exemple directement concernée. Le dossier y fait référence dans l'évaluation environnementale de la zone (p. 168-169 de l'évaluation environnementale) et le règlement écrit indique que des précautions sont à prendre par les constructeurs. Il est indiqué que ces précautions sont rappelées en annexe, mais il convient de préciser que des mesures sur les constructions s'imposent désormais conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan), du fait de l'accentuation du risque sur le bâti liée à l'augmentation du risque de sécheresse. Il serait par conséquent utile de renforcer le règlement écrit, même si ces dispositions relèvent plus du code de la construction que du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles dans le projet de PLU.

Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure
2. Département de l'Eure
3. Seine Normandie Agglomération - SNA
4. Chambre d'Agriculture de l'Eure
5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.



Centre Régional de la Propriété Forestière NORMANDIE

Centre National de la Propriété Forestière
Hauts-de-France-Normandie



Monsieur le Maire de Vexin-sur-Epte
18 Grande Rue
Ecos – BP 10
27630 VEXIN-SUR-EPTE

N/Réf :

Class. : F3123

Dossier suivi par : Pauline MARTIN Mail : pauline.martin@cnpf.fr Tél : 02.35.12.25.83

Objet : PLU arrêté de Vexin-sur-Epte (27)

Saint-Etienne du Rouvray, 3 mai 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 21 février 2023, vous soumettez à l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) de Normandie le PLU de Vexin-sur-Epte (27).

Le CRPF souhaite rappeler que le Code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des territoires forestiers (réglementée par le Code forestier) ni des zones naturelles (réglementées par le Code de l'environnement). Par conséquent, l'élaboration d'un document d'urbanisme ne peut impacter directement les pratiques sylvicoles. Par contre, il est possible de limiter les effets indésirables que pourraient entraîner l'approbation d'un document trop "contraignant" vis-à-vis des interventions sylvicoles. A ce titre, vous trouverez ci-dessous quelques rappels et l'avis émis par le CRPF de Normandie.

Rappels sur certaines dispositions du Code forestier :

Avant de parler des classements « EBC » et « éléments de paysage, sites et secteurs à protéger » (articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme), il nous apparaît primordial de vous informer des dispositions du Code forestier applicables aux espaces boisés, à savoir :

1. Dans les bois et forêts ne présentant pas de garantie de gestion durable (Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles, Règlement Type de Gestion ou Plan Simple de Gestion), les coupes d'un seul tenant enlevant plus de la moitié du volumes des arbres de la futaie (hors peupleraies) sont réglementées (article L. 124-5 du Code forestier). Les seuils de surface sont définis par des arrêtés préfectoraux.

Ainsi, actuellement en Normandie, sont soumises à autorisation administrative les coupes de 4 ha et plus qui prélèvent plus de la moitié des arbres de futaie.

2. Les coupes rases et leur reconstitution sont également réglementées, selon des seuils de surface définis par arrêtés préfectoraux (article L. 124-6 du Code forestier).

Ainsi, actuellement en Normandie, dans tout massif boisé supérieur ou égal à 4 ha et pour toute coupe rase de 1 ha ou plus, les mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers doivent être effectives dans un délai de 5 ans.

Cap Madrillet – Bât. B
125 avenue Edmund Halley – CS 80004
76801 ST ETIENNE DU ROUVRAY CEDEX
Tél : +33 (0)2 35 12 25 80
E-mail : normandie@crpf.fr – Site : normandie.cnpf.fr

Délégation régionale du **Centre National de la Propriété Forestière**



3. Conformément à l'article L. 341-3 du Code forestier, « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. ». Sont exemptées de ces dispositions les défrichements envisagés dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 ha, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat (article L. 342-1 du Code forestier).

En Normandie, les arrêtés préfectoraux fixent le seuil d'autorisation de défrichement à partir de 4 ha.

Avis du CRPF de Normandie :

Le Plan Local d'Urbanisme tel que proposé a limité la superposition des réglementations sur la majorité des massifs forestiers du territoire. Nous ne pouvons qu'approuver ce choix rationnel.

Toutefois, nous attirons votre attention sur le classement des boisements de la Vallée de l'Epte en « secteur à préserver pour des motifs d'ordre écologique ». En effet, ce secteur est d'ores et déjà concerné par le site Natura 2000 *Vallee de l'Epte francilienne et ses affluents* (protection réglementaire issue de Directives Européennes) ainsi que le site classé *La vallée de l'Epte*, tous deux au titre du Code de l'Environnement.

Le classement en site Natura 2000 permet la présence d'un animateur du territoire qui diffuse les pratiques de gestion forestière adaptée aux enjeux de conservation du site ; de plus, les plans simples de gestion forestiers sont agréés conformes à ces mêmes enjeux.

Le classement en site classé au titre du Code de l'environnement soumet les interventions susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Ainsi, la superposition d'une nouvelle réglementation, bien que raisonnée, est un frein supplémentaire à la gestion durable des forêts concernées.

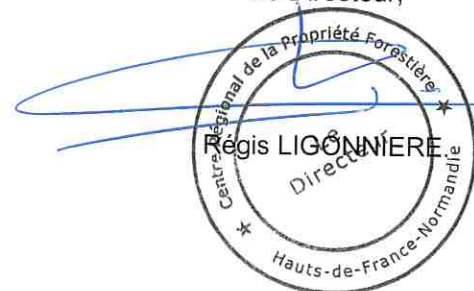
Vous indiquez dans le règlement écrit du PLU (page 13) : *Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi, ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée* ».

Il nous semble que ces éléments sont justement ceux visés par les réglementations déjà existantes et ne saurait en rien apporter plus de protection à ce secteur.

Pour ces raisons, le CRPF émet un AVIS DEFAVORABLE sur le PLU de Vexin-sur-Epte.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Le Directeur,



Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure
2. Département de l'Eure
3. Seine Normandie Agglomération - SNA
4. Chambre d'Agriculture de l'Eure
5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
9. Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.

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



Projet de plan local d'urbanisme de Vexin-sur-Epte

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CD-PENAF), 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.

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

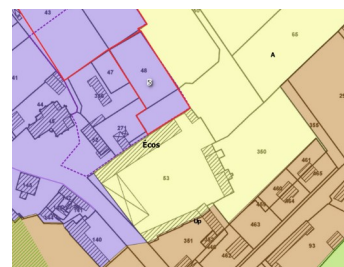
Lors de sa séance, les membres de la commission ont relevé que la comparaison entre, d'une part, la consommation d'espaces affichée dans le document et, d'autre part, l'examen commune par commune des enveloppes urbaines, fait apparaître une consommation d'espace qui n'a pas été comptabilisée dans le rapport de présentation et qui dépasse les objectifs chiffrés du projet d'aménagement et de développement durable.

Pour autant, les membres relèvent que les élus, présents pour exposer leur projet, se sont engagés au fil des discussions à des évolutions sensibles et pertinentes du document. Ils relèvent également que le projet, dans son ensemble, est de qualité et préserve pour l'essentiel les espaces agricoles, naturels et forestiers. La commission reconnaît, notamment, une diminution nette de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux huit documents d'urbanisme alors en vigueur sur le territoire. Un effort important a été fait pour la préservation des hameaux et les extensions de l'urbanisation restent modérées, bien que supérieures à celles avancées dans le rapport de présentation.

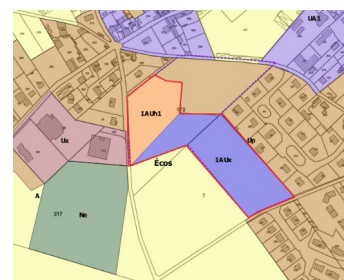
En conséquence, lors de sa séance du 25 mai 2023, la commission a émis un **avis favorable à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme** de la commune de Vexin-sur-Epte, sous réserve d'y apporter les améliorations suivantes :

- **Ecos** : l'interface entre la zone agricole et les extensions de l'urbanisation devra faire l'objet d'un éloignement des constructions visant à créer une zone tampon, indispensable à la protection de l'activité agricole.

L'aménagement du terrain au sud du stade existant (parcelle n°48 et n°50p) devra prendre en compte la présence du corps de ferme en limite parcellaire. La proposition, en séance, des élus de prioriser une implantation du stationnement aux abords du corps de ferme est pertinente, celle-ci permettra le maintien un éloignement des constructions vis-à-vis de l'activité agricole.



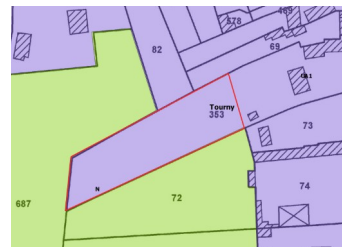
Les membres de la CDPENAF prennent également acte des modifications envisagées par les élus sur les extensions 1AUh (7050 m²) et 1AUx (14 700 m²). Ces secteurs feront l'objet d'une réduction et le STECAL Ne va être déplacé vers l'est. L'objectif est de regrouper et d'optimiser l'accueil des nouvelles activités (notamment centre de secours et stade).



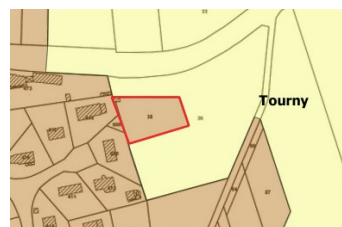
- **Tourny** : la parcelle n°7 (d'environ 1 700 m²) en extension linéaire de l'urbanisation au nord Est du bourg doit faire l'objet d'un retrait du secteur constructible. Son urbanisation constitue un risque d'atteinte au paysage et contribue à l'étalement urbain alors que la capacité d'accueil est suffisante au sein du tissu bâti existant. De plus, elle contraindra fortement l'activité agricole en créant de fait une zone de non traitement à ses abords immédiats.



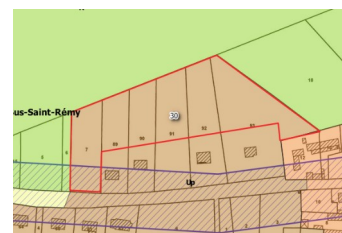
Les membres de la CDPENAF souhaitent que soit également retiré du secteur constructible l'arrière de la parcelle n°53. Cet arrière de parcelle est boisé et sa constructibilité porterait atteinte au boisement présent, sans être en cohérence avec la délimitation de l'enveloppe urbaine.



L'ajout de la parcelle n°35 au secteur constructible porte atteinte à un espace naturel et présente un décroché préjudiciable à un ensemble qui assure une zone tampon paysagère en entrée de ville. Une densification doit être recherchée prioritairement à cette extension.



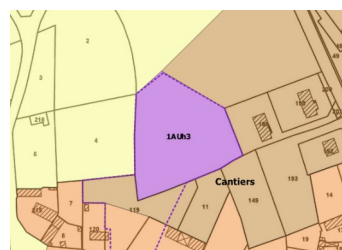
- **Bus-Saint-Rémy** : l'extension de l'urbanisation prévue sur « Saint-Rémy », sur de plus d'un hectare, porte atteinte à cet espace naturel et agricole. Les capacités d'accueil au sein de ce village sont suffisantes pour ne pas l'étendre au-delà des constructions existantes.



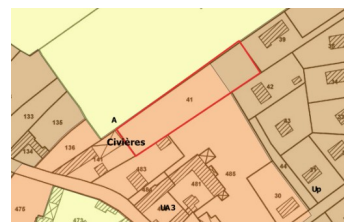
- **Cahaignes** : le classement en zone urbaine de la parcelle n°175p au nord du bourg, ne permet pas d'assurer la protection de l'activité agricole contiguë. Les membres de la commission souhaitent que cette fraction de parcelle soit exclue du secteur constructible.



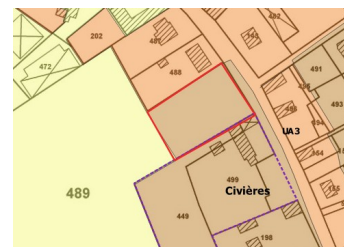
- **Cantiers** : l'extension de l'urbanisation envisagée au nord du bourg avec la zone 1AUh3 n'est pas nécessaire pour répondre aux objectifs d'accueil de nouvelles constructions prioritairement sur Ecos, Tourny et Fourges. Elle provoque une atteinte à des espaces naturels et agricoles qui peut être évitée au vu des capacités d'accueil existantes en densification. La zone 1AUh3 devra faire l'objet d'un retrait du secteur constructible.



- **Civières** : La parcelle n°41 constitue un espace naturel tampon entre l'urbanisation et le secteur agricole qu'il convient de préserver. Cet espace devrait être exclu du secteur constructible.



Sans remettre en cause l'éventuelle urbanisation de cette « dent creuse » (parcelle n°489), les membres recommandent de prendre en compte la problématique de l'accès des engins agricole à l'espace agricole derrière.



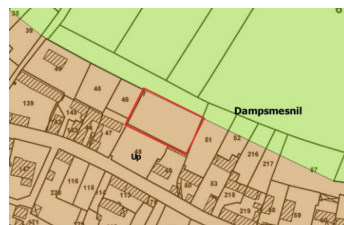
- **Dampmesnil** : L'extension de l'urbanisation vers l'ouest du bourg par l'ajout de linéaire constructible au nord et au sud de la route principale n'est pas souhaitable.

La partie ouest comporte peu de constructions et ne doit pas être considérée comme un hameau. Les constructions présentes à l'ouest pourraient ainsi être maintenues en secteur naturel, comme les deux extensions de part et d'autre de la voie.

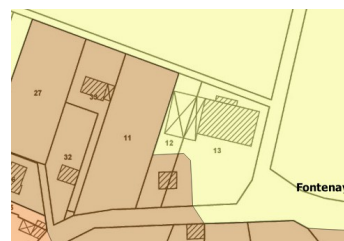
Le bourg s'arrêtera ainsi au front bâti constitué par les limites parcelles des parcelles n°7 au nord et n°71 au sud.



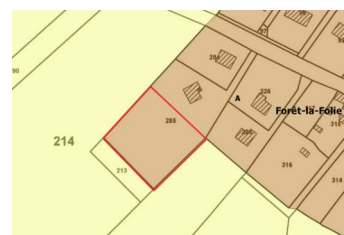
En second rideau des constructions situées au nord de la route, une fraction de la parcelle n°7 a été intégrée au secteur constructible alors qu'elle fait partie d'un vaste espace naturel et agricole. Les capacités d'accueil présentes au sein du bourg en densification sont suffisantes et le retrait de cette fraction de parcelle est demandé pour préserver son caractère naturel et agricole.



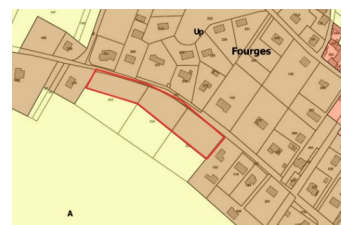
- **Fontenay-en-Vexin** : L'activité présente sur les parcelles n°12 et 13 n'est pas agricole alors que les bâtiments sont classés en zone A. Les membres de la CDPENAF conseillent d'identifier les bâtiments au sein du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'évolution des bâtiments pourrait ainsi être permise alors que leur maintien en zone A les contraindrait fortement.



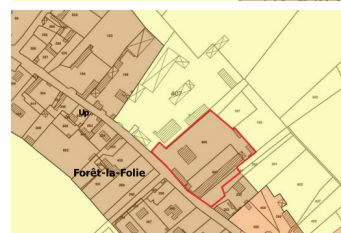
- **Forêt-la-Folie** : à l'extrémité nord ouest du bourg, l'arrière de la parcelle n°285 constitue une enclave au sein de la zone agricole. Sa constructibilité entraînerait une contrainte sur l'activité agricole avec la détermination d'une zone de non traitement compliquée. Son exclusion du secteur constructible est demandé.



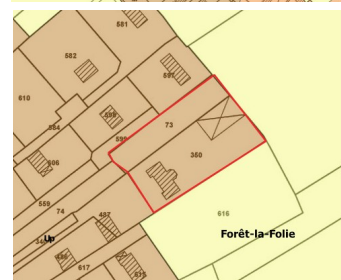
- **Fourges** : une extension linéaire de l'urbanisation au sud de la route constitue une atteinte à des espaces agricoles qui doit être évitée en préférant une densification du tissu bâti. Ce linéaire doit être retiré sur secteur constructible.



La présence d'un corps de ferme à l'ouest du bourg doit faire l'objet d'une protection particulière de l'activité agricole. Le retrait du secteur constructible des parcelles directement au sud, n°408 et 409, est demandé. L'identification de bâtiments au sein de ces parcelles, comme pouvant faire l'objet de changement de destination pourra néanmoins être possible.



Les parcelles n° 73 et 350 au nord ouest du bourg, semblent avoir encore une vocation agricole. Si tel était le cas, il conviendra d'exclure ces parcelles du secteur constructible pour les mettre en zone A afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.



Concernant **les STECAL (Ax, Ne et Nt)**, la commission émet un **avis favorable à l'unanimité** avec les réserves suivantes concernant les zones Nt :

Le nombre de STECAL Nt à vocation touristique devra être diminué afin d'en préserver le caractère exceptionnel. La seule possibilité d'accueil d'un équipement touristique, en raison de la présence d'un patrimoine spécifique comme un château, ne doit pas être le seul critère retenu pour la définition d'un STECAL.

Les membres de la commission souhaitent qu'une possibilité de développement soit effectivement donnée à ces secteurs lorsque les projets sont en cours, conscients qu'il s'agit là d'un attrait touristique utile au territoire. Toutefois, les nombreuses destinations autorisées par le règlement et l'absence de contraintes réglementaires permettant d'éviter un éparpillement des constructions est préjudiciable au maintien du caractère naturel et forestiers de ces secteurs. De nouveaux choix doivent être opérés dans les destinations autorisées au sein du règlement de la zone Nt afin d'être compatible au caractère naturel de ces zones.

De même, la taille des zones Nt est jugée trop importante pour répondre à la définition d'un STECAL. Il conviendra de les réduire de manière significative pour éviter l'éparpillement des constructions au sein des grands domaines.

Les STECAL Ne, liés aux équipements sportifs et de loisirs sont jugés nécessaires par les membres de la CDPENAF qui reconnaissent que leur implantation permet une mutualisation des autres équipements tels que des vestiaires.

En application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, concernant la rédaction du **règlement sur les extensions et annexes en zones agricoles et naturelles**, la commission donne un **avis favorable à l'unanimité**.

Le directeur de la direction départementale des territoires
et de la mer de l'Eure,
président de séance de la CDPENAF du 25 mai 2023

François LANDAIS

Avis reçus



1. Préfecture de l'Eure
2. Département de l'Eure
3. Seine Normandie Agglomération - SNA
4. Chambre d'Agriculture de l'Eure
5. Institut national de l'origine et de la qualité - INAO
6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE
7. Centre National de la Propriété Forestière - CNPF
8. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF
9. **Chambre de Commerce et d'Industrie – CCI – Portes de Normandie**

Pour information :

Conformément au code de l'urbanisme, un délai de 3 mois a été laissé aux PPA à partir de la réception du dossier de PLU afin d'y émettre un avis.

En l'absence de réponse de leur part dans le délai qui leur était imparti, leur avis est réputé favorable.

Regu le 05/06/23



CCI PORTES
DE NORMANDIE

Département Appui aux Terroires

Tél : 02 32 38 81 40

Commune de Vexin sur Epte
Monsieur le Maire
Mairie
18 Grande Rue – Ecos
27630 VEXIN SUR EPTE

Evreux, le 26 mai 2023

N/Réf. : JMC/DWL/LLE/LMN 23015

Objet : Avis Plan Local d'Urbanisme Vexin sur Epte

Envoi avec AR

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Après examen du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie émet un **avis favorable** au projet de votre Plan Local d'Urbanisme.

Néanmoins, le règlement nécessiterait des éclaircissements sur deux points :

- En zone UP, le tableau (UP1) indique que les destinations industrie et entrepôts sont interdites, alors que la rédaction de l'article UP1.2 les autorise sous condition.
- Concernant les carrières, elles sont interdites partout, y compris en zones A et N. En effet, elles ne sont mentionnées nulle part, ce qui devrait les autoriser partout. Pourtant, l'article 1.1 des deux zones précise que « *Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits* ». Comme les carrières ne figurent pas dans l'article 1.2, elles sont, de ce fait, interdites en zone A et E. Il est à craindre qu'une telle disposition d'interdiction générale au PLU sur l'ensemble du territoire, alors même que le rapport de présentation mentionne la présence de gisement, soit source d'illégalité.

Concernant les activités commerciales, le PADD précise que la commune veut « *Accompagner le développement résidentiel et commercial du binôme Ecos -Tourny en tant que pôles de proximité principaux, influant sur les autres villages* ».

Les effets combinés de l'OAP thématique (CU L151-6) et du règlement permettent de traduire réglementairement cet objectif de manière très précise. Il est particulièrement à noter que les commerces de plus de 300 m² peuvent s'implanter uniquement dans les zones centrales de ces deux communes (zones UA1).

De même, l'identification de parcelles disposant de bâti avec une façade commerciale dans tous les bourgs, et l'établissement de règles pour leur réemploi sans modification des façades, est un choix fort pour permettre une réversibilité des usages.

La CCI émet une seule réserve qui concerne la mise en œuvre du principe de déplacement de cellules commerciales « à proximité » du linéaire commercial. La proposition d'un rayon de 250 m ne répond plus à la notion de proximité du linéaire existant. Bien des points de ce rayon se situent en dehors de la tâche urbaine ou, tout au moins, en périphérie de Tourny ou d'Ecos. La CCI suggère de supprimer ce second périmètre et de ne conserver que la notion des 100 m.

Concernant les activités industrielles, d'entreposage ou de commerce de gros et celles nécessitant leur implantation en ZAE, des espaces sont prévus, y compris une éventuelle extension (1/3 de 5 ha). Le règlement est aussi ouvert à leur maintien ou même leur implantation en zone urbaine d'une manière assez pragmatique (autorisation sous condition de compatibilité avec le voisinage).

Il apparaît cependant surprenant d'être aussi restrictif avec les activités de commerce de gros (qui utilisent des entrepôts) en ne les autorisant que sur la zone d'activités existante (UX) et la future zone d'activités 1AUX. Rien n'éclaire ce choix. Il n'y a aucune occurrence de « commerce de gros » dans le rapport de présentation.

Concernant la sobriété foncière, le territoire prévoit de consommer 1/3 de 5 ha pendant la durée du PLU. Ce choix a contrebalancé la possibilité d'implantation dans la tâche urbaine. C'est, en outre, le reflet d'une faible implantation industrielle. A voir avec la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, si cette surface est suffisante pour la relocalisation des artisans du bâtiment, dont les nuisances sont de plus en plus difficilement supportées par les habitants auprès de leur résidence.

Concernant l'hébergement touristique, la collectivité a fait le choix de ne l'autoriser que dans un seul secteur (Nt) sur des emprises déjà choisies, dessinées au plan de zonage. Ce choix politique fort privilégie l'usage en résidence principale de tout le bâti en zone U (Urbaine) et A (Agricole). Il est très difficile d'estimer à l'avance les effets que cette impossibilité de réemploi aura sur l'entretien de bâtiments peu propices à l'usage en résidence principale. Cela a le mérite d'oser une action contre la transformation de logements en Airbnb.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Jean-Michel COSTASEQUE