

COMMUNE NOUVELLE DE VEXIN-SUR-EPTE
élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME
et abrogation des documents d'urbanisme antérieurs



ENQUÊTE PUBLIQUE CONDUITE DU 19 JUILLET 2023 AU 19 AOÛT 2023 INCLUS
SELON L'ARRÊTÉ A2023-154 PRIS LE 22 MAI 2023
PAR MONSIEUR LE MAIRE DE VEXIN-SUR-EPTE

RAPPORT
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

PARTIE 1/2

COMMISSION D'ENQUÊTE :

M. Bernard POQUET, président

M. Jean-Paul LE VOURC'H, membre titulaire

M. Alain SEGAL, membre titulaire

Mme Elisabeth GRAVELINE, membre suppléante

Conformément à la réglementation en vigueur,
les Conclusions motivées de la commission d'enquête font l'objet d'un document séparé et indissociable - PARTIE 2/2

Destinataires

Commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE

Tribunal administratif de ROUEN

LIMINAIRE

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

Il a pour vocation de construire un territoire cohérent et attractif qui tienne également compte des spécificités de chaque village et hameau.

L'ensemble des élus s'est notamment exprimé sur des thématiques telles que le bâti et la constructibilité, l'environnement, les paysages, les équipements, l'économie, la mobilité ou encore le patrimoine. A noter que le volet habitat n'est pas intégré en tant que PLU-H.

Il est rappelé que dans le cadre de l'enquête publique, procédure juridiquement encadrée, le travail de la commission d'enquête consiste avant tout à renseigner le public, lui donner l'information la plus complète possible en présentant le projet de manière indépendante, objective, désintéressée, neutre et impartiale, et en lui offrant également la possibilité de s'exprimer librement lui garantissant une restitution fidèle et exhaustive de ses observations ou propositions auprès du porteur de Plan.

Ainsi, la finalité recherchée relève essentiellement d'une « aide à la décision » sur la procédure en cours, à savoir l'approbation future du PLU, en étudiant les observations formulées et, éventuellement, portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le pétitionnaire.

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

Il se subdivise en deux parties distinctes mais indissociables :

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

Le Président de la Commission d'enquête certifie qu'aucun des membres n'est intéressé à l'opération, à titre personnel ou en raison de ses fonctions présentes ou passées, notamment au sein de la collectivité qui porte le projet de PLU.

PREMIÈRE PARTIE

1. GÉNÉRALITÉS

- 1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE - HISTORIQUE
- 1.2 CADRE JURIDIQUE
- 1.3 NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
- 1.4 BILAN DE LA CONCERTATION
- 1.5 AVIS MRAE
- 1.6 AVIS DES PPA
- 1.7 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A ENQUÊTE PUBLIQUE
- 1.8 COMMENTAIRES SUR LE PROJET ET LE DOSSIER

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 ORGANISATION

- 2.1.1 DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
- 2.1.2 MODALITÉS ET PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 2.1.3 VISITE DES LIEUX

2.2 DÉROULEMENT

- 2.2.1 PERMANENCES
- 2.2.2 CLIMAT DE L'ENQUÊTE
- 2.2.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC
- 2.2.4 RECUEIL DES OBSERVATIONS
- 2.2.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE - TRANSFERT DES DOSSIERS & REGISTRES
- 2.2.6 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS
- 2.2.7 PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS - MÉMOIRE EN RÉPONSE

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 3.1 LES PPA
- 3.2 LE PUBLIC
- 3.3 LA COMMISSION D'ENQUÊTE

4. ANNEXES

- 4.1 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
- 4.2 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE-D'OUVRAGE

DEUXIÈME PARTIE - CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

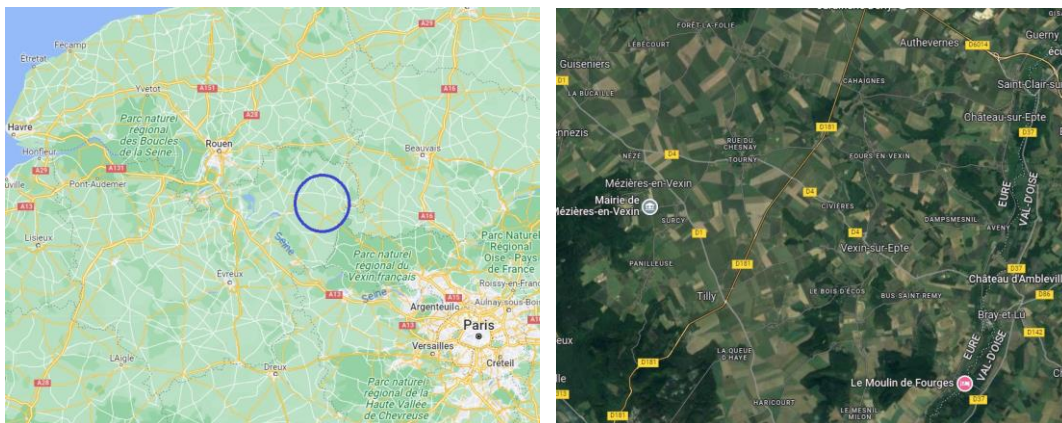
GLOSSAIRE NON-EXHAUSTIF DES ACRONYMES UTILISÉS

AAC : Aire d'Alimentation et de Captage
ABF : Architecte des bâtiments de France
AOP : Appellation d'origine protégée
AMVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
CA : Chambre d'agriculture
CCI : Chambre de commerce et d'industrie
CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE : commission d'enquête ou commissaire enquêteur (selon usité)
CTE : contrat Transition Ecologique
DI : Directive Inondation
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DTA : Direction territoriale d'aménagement
EBC : Espace boisé classé
ERC : Eviter, réduire, compenser
ENS : Espace naturel sensible
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EVP : Espace vert protégé
ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement
IGP : Indication géographique protégée
GES : Gaz à effet de serre
HD ou **THD** : Haut débit ou très haut débit
LAAAF : Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
MH : Monuments historiques
MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale
N2000 : NATURA 2000
OPA : Orientation particulière d'aménagement
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
OPAH : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables
PCET : Plan climat air énergie territorial
PGRi : Plan de gestion des risques d'inondation
PDH : Plan départemental de l'habitat
PLH : Programme local de l'habitat
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal
PNR : Parc naturel régional
PPa : Plan de protection de l'atmosphère
PPA/PPC : Personnes publiques associées/consultées
PPRDF : Plan pluriannuel régional de développement forestier
PPRI : Plan de prévention du risque inondation
PRAD : Plan régional de l'agriculture durable
PRGi : Plan de Gestion des Risques d'inondation
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU : Surface agricole utile
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDAGV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
SDATN : Schéma directeur d'aménagement numérique
SDC : Schéma des carrières
SEP : Servitude pour équipement public
SPR : Site patrimonial remarquable
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des Territoires
SRCAE : Schéma régional climat air énergie
SRCE : Schéma régional de cohérence écologique
SRU : (loi) Solidarité et renouvellement urbains
STECAL : Secteur de taille et capacité limitée
SUP : Servitudes d'utilité publique
TMD : Transport Matières Dangereuses
TRI : Territoires à Risques Important d'Inondation
UDAP : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZAP : Zone agricole protégée
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZSC : Zone spéciale de conservation
ZPR : Zone de protection rapprochée
ZPS : Zone de protection spéciale
ZRE : Zone de Répartition des Eaux

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE - HISTORIQUE

Située à quinze minutes de VERNON, vingt des ANDELYS et une heure de PARIS, la commune nouvelle est positionnée en Région Normandie, dans le département de l'Eure, en limite de la Région Île-de-France. Elle permet de rejoindre également rapidement de grandes villes normandes comme ROUEN, ainsi que le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine. Son territoire s'étend sur 115 km² pour plus de 6 000 h.



Membre de la Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération (SNA), qui comporte 61 communes pour plus de 80 000 h, la commune nouvelle est rattachée administrativement à la Sous-préfecture des ANDELYS, et n'est actuellement pas couverte par un SCoT.

S'appuyant sur la La loi NOTRe du 7 août 2015, qui définit la Nouvelle organisation Territoriale de la République, les communes de BERTHENONVILLE, BUS-ST-REMY, CAHAIGNES, CANTIERS, CIVIERES, DAMPSMESNIL, ECOS, FONTENAY-EN-VEXIN, FORÊT-LA-FOLIE, FOURGES, FOURS-EN-VEXIN, GUITRY, PANILLEUSE et TOURNY ont construit ensemble un véritable projet structurant, conduisant à la réflexion sur la création d'une commune nouvelle, les élus établissant une charte reprenant les principes fondateurs de la démarche.



La commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE, née le 1er Janvier 2016, est issue de la fusion de 14 communes (devenues villages) dont dix-sept hameaux avec, pour documents d'urbanisme :

- 5 PLU : CANTIERS, FONTENAY-EN-VEXIN, TOURNY, GUITRY et PANILLEUSE (procédures en cours),
- 4 Cartes communales : BUS-ST-REMY, CAHAIGNES, CIVIERES et FORET-LA-FOLIE,
- les cinq autres communes demeurant sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

Dotée d'un véritable patrimoine d'intérêt comme, entre autres, le Moulin de FOURGES ou encore des édifices religieux inscrits aux MH, et marquée profondément à l'Est et le Sud du territoire par sa situation aux abords de l'Epte, son territoire oscille entre plateaux de grandes culture, Vexin Bossu ou fonds de vallée. La commune offre par ailleurs des points de vue remarquables dans un cadre naturel authentique et préservé.

Le Conseil municipal de la commune de VEXIN-SUR-EPTE a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme le 30 juin 2021, dont le projet a été arrêté le 8 février 2023, et il s'agit, au travers de son PADD, de : définir le projet de territoire, le développer selon les secteurs et leurs spécificités propres (situation géographique, commerces, entreprises, écoles), mener une réflexion approfondie sur la consommation foncière (activité agricole à pérenniser et à conforter, zones naturelles, biodiversité, paysage), sur la préservation du bâti ancien, sur les secteurs à développer et ceux où le développement doit être maîtrisé et, enfin, sur la mobilité au sein et vers l'extérieur du territoire.

1.2 CADRE JURIDIQUE

Le dossier présenté et l'enquête publique en elle-même relèvent de la réglementation :

- √ Code de l'environnement.
- √ Code de l'urbanisme.
- √ Code forestier.
- √ Code des transports,
- √ Code du patrimoine.
- √ Code de l'Energie.
- √ Code des Collectivités Territoriales.
- √ Loi sur l'eau et les milieux aquatiques.
- √ Loi 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.
- √ Ordonnance 2016-1060 du 3.8.2016 portant réforme des procédures.
- √ Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le projet est également soumis à certains documents supra pour lesquels leur consultation, intégration ou cohérence sont rendues obligatoires.

Il est toutefois à noter que le territoire de la commune de VEXIN-SUR-EPTE n'est couvert par aucun document cité par l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, comme : le Schéma de cohérence territoriale, le Schéma de mise en valeur de la mer, le Plan de mobilité ou le Programme local de l'habitat.

Ainsi la compatibilité du projet de PLU s'apprécie au regard du :

- √ SRADDET Normandie du 2 juillet 2020,
- √ SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 « *orientations fondamentales* »,
- √ PGRI Seine-Normandie « *objectifs de gestion* »,
- √ SDC de l'Eure du 20 août 2014,
- √ SRCE de Normandie.

Ces documents montrent globalement une compatibilité du projet avec les documents stratégiques supra.

Le SCoT SNA est en cours d'élaboration et, bien qu'il ne soit pas approuvé, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu. Ainsi, en vue d'une compatibilité future, le projet de PLU a été étudié afin d'estimer sa compatibilité avec le PAS et il apparaît compatible avec les orientations du futur SCoT, hormis le volet réduction des consommations foncières.

1.3 NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Il est notable, qu'au regard du volume d'un dossier de plus de mille pages, de l'inévitable multiplicité des documents et informations, la présentation ci-après ne peut représenter qu'une synthèse non-exhaustive des pièces du projet.

PIÈCE N1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En outre, il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des dynamiques économiques et démographiques.

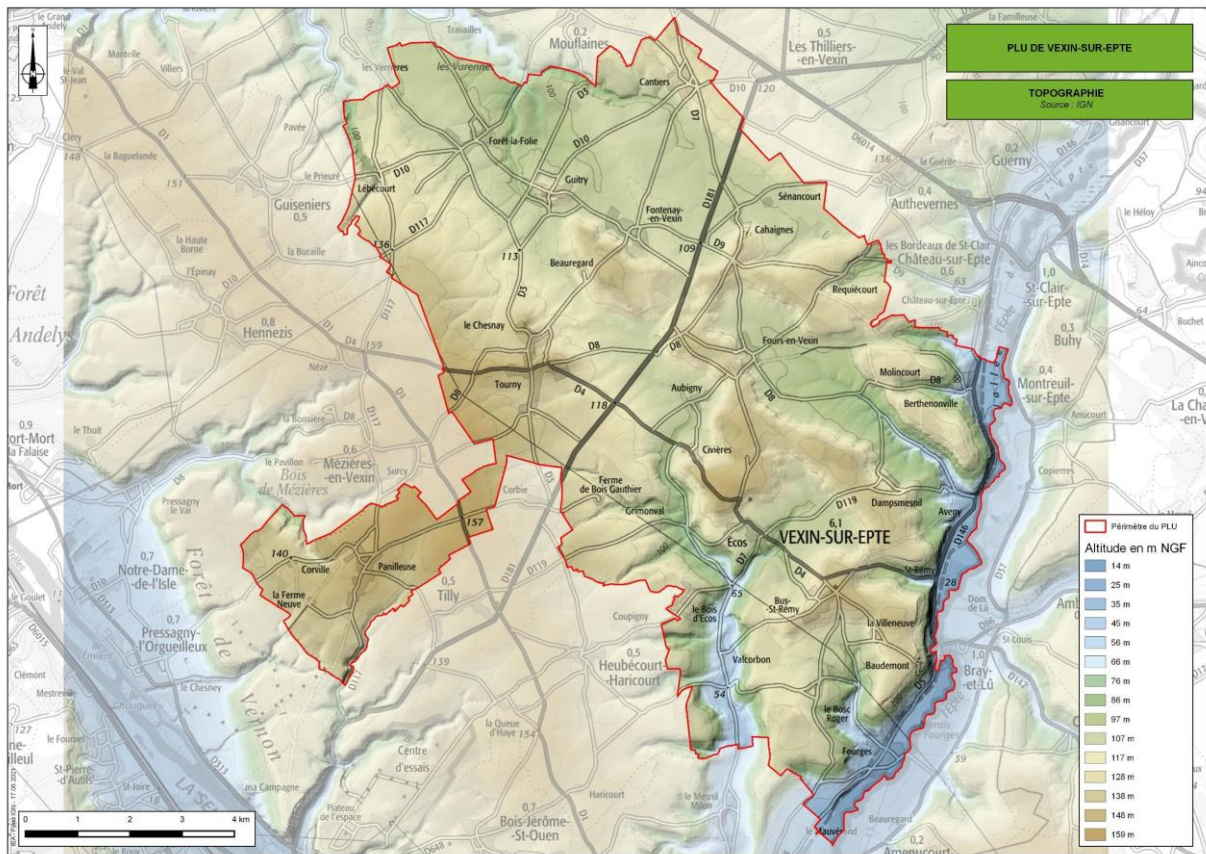
N1.1 - JUSTIFICATIONS

N1.1.A - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Environnement Naturel

- **Espaces boisés et haies** : essentiellement les boisements alluviaux humides le long de la Vallée de l'Epte, quelques haies et alignements le long des ruisseaux, rus, fossés ou mares (réserves de biodiversité intégrés à la TVB - lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols).
- **Coteaux calcicoles** : coteau de Bourgoult (Forêt la Folie), talus de Requiécourt, Vallée de l'Epte, historiquement pâturés (habitats caractéristiques, pelouses à orchidées et végétations arbustives à genévrier, cornouiller ou aubépine).
- **Milieux aquatiques** : maillons essentiels des continuités écologiques, composantes de la TVB (biodiversité exceptionnelle - marais de Baudemont, villages de Dampsmesnil et de Berthenonville).
- **Prairies** : peu présentes (3% des zones agricoles), coteaux ou fond de vallon (Bus saint Rémy et Civières) ; diversité végétale intéressante et habitats variés (insectes et autres mammifères).
- **Plateau agricole** : grandes cultures, biodiversité spécifique (avifaune), diversité végétale pauvre.
- **Zone Natura 2000** : site ZSC « Vallée de l'Epte » de 946,26 ha sur 8 communes : l'Epte, pelouses calcicoles, cavités, peupleraies, 8 habitats d'intérêt communautaire et 11 espèces d'intérêt communautaire.
- **ZNIEFF** : 26 de type 1, 6 de type 2.

Environnement Physique



Le climat est littoral, écarts de températures hiver/été plus marqués que sur la côte, pluviométrie également plus faible (réf. météo de Magnanville- Yvelines -22 kms).

La RD 181 (Vernon-Gisors), qui traverse la commune, semble marquer la séparation entre les différentes natures des sols et sous-sols : fertile au Nord (grandes cultures), plus pauvre sur coteaux versants de l'Epte ; le Vexin bossu couvre une grande partie du territoire (espace de transition).

- **Carrières** : SDCE, approuvé en 2014, en attente du SRC Région Normandie ; intérêt écologique/paysager de la Vallée de l'Epte qui limite les possibilités d'implantation ; 64 activités de carrières, plusieurs marnières, une exploitation de sous-sol au lieu-dit « Les marais » sur le village de Tourny.
- **Hydrologie** : deux grandes masses d'eau souterraine (état médiocre à bon - taux de nitrate et produits phytosanitaires importants) ; SDAGE Seine Normandie 2022-2027 visant pour 2027 à 32% des eaux souterraines en bon état chimique, 52% des eaux superficielle, 24 % des plans d'eau en bon état écologique. 21 affluents de l'Epte dont 5 sur le territoire (station de Fourges) alimentés par les ruissellements du bassin versant et les apports de la nappe souterraine.
L'eau prélevée est issue à 94,9 % des eaux souterraines et 5,1 % des eaux de surface (516 669 m3).
- **Ressources en eau** : ZRE (nappe de l'albien) avec insuffisance des ressources par rapport aux besoins. SNA a fixé différents objectifs (PCAET) : rendement du réseau à 80%, accompagnement de 10 agriculteurs vers une conversion biologique.
- **Eau potable** : compétence transférée à SNA (SAEP de Bray et Lu, SIE du Vexin Normand). Aucune AAC prioritaire. Derniers prélèvements : alimentation conforme
- **Assainissement** : compétence assainissement SNA. Réseau assainissement séparatif/stations de traitement à Tourny (qualité de rejet non satisfaisante), Ecos et Fourges conformes (hors hameaux) ; eaux des stations de Tourny et Ecos infiltrées en sous-sol, celles de Fourges vers l'Epte ; boues en épandage agricole.
- **Occupation du sol** : 81% de milieux agricoles (3% en prairies) ; milieux naturels -non artificialisés ou à vocation agricole- pour - 20% (espaces boisés et haies) ; espace urbanisé pour - 4%.
- **Principaux enjeux** : reconquête de la qualité écologique (eaux de surface) et chimique (masse d'eau souterraine) ; forte augmentation des prélèvements agricoles en eau ; adéquation développement urbain/ressource eau potable/gestion eaux usées ; mise en conformité de la station de Tourny.

CONCLUSIONS

Dynamique et attractivité résidentielle : cadre de vie qualitatif ; ambiances différenciées ; 3 polarités ; maillage villages/hameaux ; flux résidentiels dynamiques, renouvellement démographique ; foncier attractif (polarités franciliennes et normandes) ; desserte routière extra territoire.

Faiblesse : diminution et vieillissement de la population ; parc de logements ancien (réhabilitation), composé de grandes maisons ne répondant pas aux besoins en logements (objectif SRU) ; taux de vacance en augmentation ; densification des terrains ; dégradation de la qualité de vie (conflits de voisinage).

Dynamique et attractivité économique : position stratégique, articulation pôles d'emplois franciliens/normands ; emplois relevant de l'agriculture ; secteur économique marqué TPE / PME ; population plus active que sur SNA et région ; richesse patrimoniale ; support d'activités de loisirs et de tourisme.

Décalages avec autres territoires : diminution du nombre d'emplois ; dépendance pôles d'emplois extérieurs ; conflits activités agricoles/fonction résidentielle ; valorisation insuffisante produits locaux ; réseau numérique à développer ; manque d'offre foncière/bâtie pour artisans locaux.

Cadre de vie, aménagement, urbanisme : offre de services de proximité ; foncier au cœur de villages ; proximité de trois gares, développement du covoiturage ; Voie verte ; paysages Vallée de l'Epte, du plateau et du Vexin bossu.

Points de vigilance : offre de services menacée ; peu d'alternative à la voiture individuelle ; coupure urbaine RD181 ; sentiers/chemins assez peu entretenus ; dégradation progressive d'espaces ou paysages ; nouvelles constructions à mieux intégrer ; extensions des villages néfastes aux formes urbaines historiques.

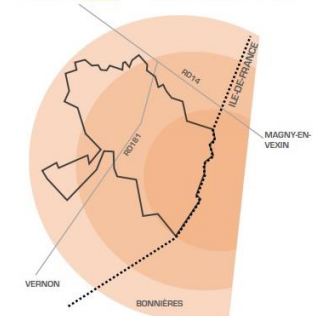
Ressources environnementales : patrimoine naturel, diversité de milieux naturels ; réservoirs de biodiversité majeurs ; potentiels de développement d'énergies renouvelables ; valorisation énergétique déchets et bois.

Éléments menacés : fermeture certains milieux ouverts ; gestion ressource en eau (bilan mitigé) ; capacité STEP Tourny bientôt atteinte ; flux résidentiels/économiques importants ; risques naturels à mieux maîtriser.

N1.1.B - EXPLICATIONS CHOIX PADD

INTÉRÊTS ET OPPORTUNITÉS	LIMITES ET RISQUES
<ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'inscription dans les dynamiques métropolitaines (franciliennes et normandes) qui participe à l'attractivité de la commune, au maintien, voire au développement, de son offre en services et à la valorisation de son patrimoine urbain et naturel (réhabilitation de logements, préservation des éléments qui fondent la qualité du cadre de vie...). - Un développement et une mise en valeur des activités locales, notamment agricoles, et un développement du réseau numérique permettant d'accroître les opportunités pour les acteurs locaux (tant économiques que les habitants). - Un développement des activités de loisirs et de tourisme, qui engendre des retombées économiques locales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un développement résidentiel subi, uniquement lié à la pression immobilière et foncière en Ile-de-France (accueil de ménages qui ne sont pas là par choix mais par défaut) et une fonctionnalité du territoire communal purement liée à l'habitation. - Une déqualification des paysages et des patrimoines et un manque de renouvellement du parc de logements entraînant des difficultés à maintenir à la population voire à attirer de jeunes ménages. - Une dissociation du territoire communal basée sur les unités paysagères (vallée de l'Epte / plateau / Vexin bossu) et le fonctionnement avec les polarités supra-communales (influence francilienne d'une part et influence normande d'autre part). - Un développement territorial de plus en plus dépendant de l'extérieur (absence de services et commerces de proximité), qui appelle la construction du nouveau modèle communal de Vexin-sur-Epte.

Scénario 1 – Vexin la Francilienne



En 2032, Vexin-sur-Epte est pleinement intégrée dans le fonctionnement de la région Ile-de-France.

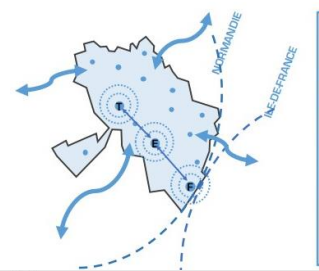
La commune est un territoire devenu principalement à tonalité résidentielle. La démographie est à la hausse, la population du territoire rajeunit avec l'arrivée de familles avec enfants.

Une offre en transports en commun supra-communale se constitue pour relier les gares franciliennes (Bonnieres-sur-Seine et Cergy-le-Haut) et Vernon, bénéficiant désormais de la tarification Navigo.

Critique du scénario :

- Une perte de l'identité et du caractère rural de la commune est pressentie dans ce scénario.
- La notion de polarités communales est absente. Or, le projet doit permettre d'assurer des services et commerces de proximité.
- La stratégie d'attractivité auprès des habitants de la région parisienne est renforcée. Toutefois, la commune n'aspire pas à devenir une commune dortoir en périphérie de l'Ile-de-France. En outre, le projet de la commune doit veiller à répondre aux besoins de ses habitants avant de concevoir l'accueil de nouveau.
- Le développement du réseau de mobilité de l'Ile-de-France sur la commune semble peu probable. Il serait profitable aux habitants mais le projet de développement ne peut, à ce jour, se baser sur l'extension du réseau de mobilité de l'Ile-de-France.

Scénario 2 – le Maillon



En 2032, Vexin-sur-Epte conforte son positionnement territorial et joue pleinement son rôle de maillon entre les régions Ile-de-France et Normandie.

L'animation et l'organisation communale sont soutenues par un triptyque de polarités qui fonctionnent en complémentarité :

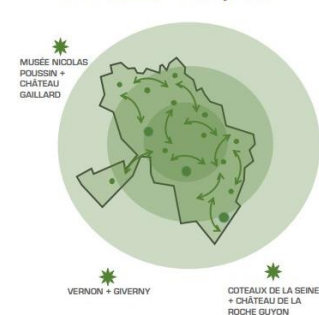
- Tourny
- Ecos
- Fourges

L'affirmation de ce triptyque et les actions menées pour réduire l'effet coupure de la RD181 et relier les polarités entre elles permettant de dynamiser l'offre en services - commerce - équipements.

Critiques du scénario :

- Ce scénario rejoint l'envie communale de renforcer les pôles de Tourny et d'Ecos et dans une moindre mesure celui de Fourges (à l'appui de son attrait touristique). Il privilégie ainsi, le développement sur ces polarités dont l'accroissement de l'offre en habitat, services et commerces serait profitable à tout le territoire.
- Néanmoins pour les autres villages, le projet de PLU doit accompagner le développement des outils pour encourager la réhabilitation ou le renouvellement du bâti pour veiller à leur développement par réoccupation des friches (dont les équipements publics et les anciens corps de ferme).
- La coupure de la RD181 semble s'effacer mais reste néanmoins présente notamment s'il est souhaité connecter les polarités entre elles.

Scénario 3 - l'Ecosystème



En 2032, Vexin-sur-Epte conforte sa **qualité de vie rurale**. Aux portes du PNR du Vexin français et à proximité de points d'attractivité touristique majeurs, la commune préserve la **diversité et la complémentarité de ses espaces** à travers une valorisation de l'ensemble des composantes du cadre de vie :

- Valorisation des **patrimoines ruraux et villageois**
- Valorisation de l'**activité agricole**
- Valorisation **récréative et touristique**
- Préservation des **espaces naturels**

Critiques du scénario :

- Ce scénario rejoint les ambitions exprimées par le conseil participatif sur la commune. Il aspire à un développement qualitatif, valorisant le patrimoine bâti et naturel de Vexin-sur-Epte, et exprime un objectif d'attrait touristique.
- De par la volonté de développement de type éco-villageois, ponctuel mais qualitatif, l'attrait du territoire se fait vers des personnes qui viennent par réelle envie et non pas par choix économique.
- L'extension urbaine y est limitée en favorisant le renouvellement urbain mais ceci nécessite un fort investissement de la puissance publique.
- Par diffusion des efforts de développement, les polarités existantes risquent de perdre en attractivité. Hors l'ambition communal et de maintenir voire de renforcer l'offre en services et commerces de proximité.

Dynamique économique et démographique envisagée par le PADD

- ✓ perspective démographique : objectif de renouvellement corrélé à une politique volontariste ;
 - ✓ objectifs de production de logements : adaptation au profil des ménages et au renforcement des polarités ;
- Besoin de production total de logements : environ 120 logts pour les 10 prochaines années.**

N1.1.C - ANALYSE FONCIÈRE

Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace

- modération de la consommation foncière pour le développement résidentiel, pour le développement économique, par rapport aux dix dernières années ;

Résultat à l'échelle de la commune de Vexin-sur-Epte

Entre 2011 et 2021, c'est environ 10 ha de terres agricoles, naturelles ou forestières qui ont été consommées sur la commune de Vexin-sur-Epte. Cette consommation, essentiellement résidentielle, est diffuse sur le territoire.

Capacité de densification et de mutation des enveloppes urbaines

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis concerne ici le résidentiel. Elle s'est appuyée sur la méthodologie suivante :

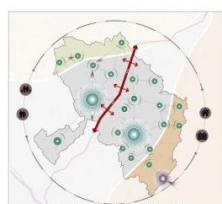
- Etape 1 : Délimitation des enveloppes urbaines, constituant le périmètre d'étude.
- Etape 2 : Identification des potentialités dans les enveloppes urbaines.
- Etape 3 : Hiérarchisation des disponibilités dans les enveloppes urbaines.
- Etape 4 : Estimation des potentialités.

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

Par conséquent, le potentiel de logements retenu par densification de l'enveloppe urbaine de la commune est d'une soixantaine de logements. Ce potentiel exclu les récents lotissements sur la commune aux prémices de construction ou récemment accordés dont notamment un lotissement sur le village de Fourges.

N1.1.D - JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'orientation n°1 du PADD dans les pièces réglementaires

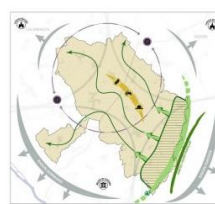


L'orientation 1 du PADD, « Une commune nouvelle, pôle rural de l'agglomération, dont le développement est à structurer » a pour objectif de :

- affirmer une **organisation communale multipolaire**, s'appuyant sur le triptyque Ecos-Tourmy-Fourges ;
- faire du **renouvellement rural le levier** du développement maîtrisé et durable de Vexin-sur-Epte ;
- œuvrer pour la mise en place de **circulations efficaces** et apaisées à l'échelle du territoire.

Pour retranscrire ces objectifs, les pièces réglementaires du PLU ont été rédigées de manière complémentaire afin de faire transparaître ces éléments.

Traduction de l'orientation n°2 du PADD dans les pièces réglementaires

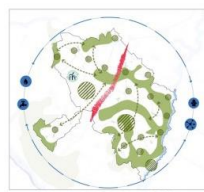


L'orientation 2 du PADD, « Une position d'interface, entre l'Ile-de-France et la Normandie, à conforter » a pour objectif de :

- affirmer le **caractère rural de Vexin-sur-Epte**, aux portes de la région francilienne ;
- s'appuyer sur **l'attractivité de la vallée de l'Epte**, porte du PNR du Vexin, pour le développement d'une **offre touristique** adaptée.

Pour retranscrire ces objectifs, les pièces réglementaires du PLU ont été rédigées de manière complémentaire afin de faire transparaître ces éléments.

Traduction de l'orientation n°3 du PADD dans les pièces réglementaires




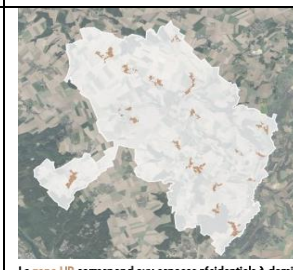

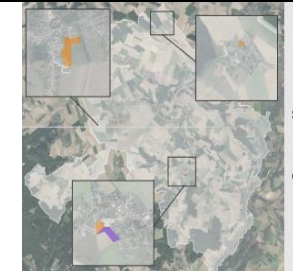

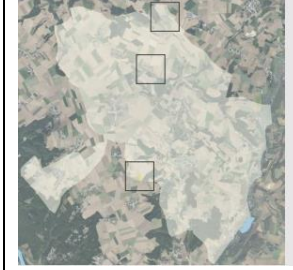
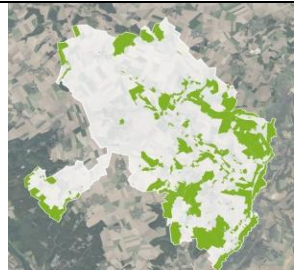
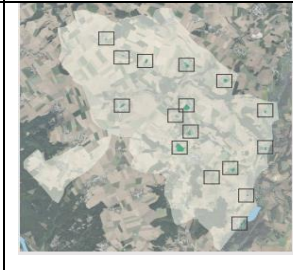



L'orientation 3 du PADD, « Un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver » a pour objectif de :

- protéger et valoriser la **diversité des écosystèmes** et favoriser les relations entre les bassins de biodiversité ;
- mettre en place les conditions d'un **développement durable** et accompagner l'adaptation du territoire aux **changements climatiques**.

Pour retranscrire ces objectifs, les pièces réglementaires du PLU ont été rédigées de manière complémentaire afin de faire transparaître ces éléments.

N1.1.D - JUSTIFICATIONS DÉLIMITATION DES ZONES

 <p>ZONE UA1</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre ancien de Tourny et Écos <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer l'accueil résidentiel (densification et BIMBY), commercial et fonctions économiques ; - Permettre l'accueil de services d'intérêt collectif structurants ; - Préserver les qualités architecturales et patrimoniales du tissu bâti ancien. <p>La zone UA1 correspond au centre ancien des deux villages principaux de la commune (Écos et Tourny). Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, activités économiques...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.</p>	 <p>ZONE UA2</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre ancien de Fourges <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer l'accueil résidentiel (en densification), d'équipements publics, en particulier en lien avec le tourisme ; - Conserver les atouts architecturaux, la cohérence bâtie et l'identité de la centralité ; - Maintenir et créer des commerces de proximité. <p>La zone UA2 correspond au centre ancien du village de Fourges. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces de proximité, et les services, activités économiques en lien avec le tourisme...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.</p>																																																									
 <p>ZONE UA3</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre ancien des villages de plus de 30 bâtiments et disposant d'une structure urbaine (hors Écos, Tourny et Fourges). <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer l'accueil résidentiel (en densification), d'équipements publics de proximité ; - Maintenir les commerces de proximité. <p>La zone UA3 correspond aux centres anciens des autres villages du territoire (hors Tourny, Écos et Fourges). Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces de proximité, et les services, activités économiques en lien avec le tourisme...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.</p>	 <p>ZONE UP</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le caractère résidentiel de la zone - Favoriser la bonne intégration des futures constructions, dans le respect des formes urbaines. <p>La zone UP correspond aux espaces résidentiels à dominante d'habitat individuel. Elle est caractérisée par une fonction résidentielle dominante et des formes urbaines correspondant à diverses époques de construction et modes d'aménagement (lotissements ou aménagements individuels). La présence du végétal y est prégnante.</p>																																																									
 <p>ZONE UX</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces à dominante d'activités économiques <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer la vocation économique des espaces d'activités - Assurer une qualité paysagère et urbaine aux nouvelles opérations <p>La zone UX correspond aux espaces à dominante d'activités économiques à Écos, Tourny et à l'extrême Est de la commune.</p>	 <p>ZONE AU</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces à urbaniser au cours de l'application du PLU <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins ne pouvant pas être satisfait au sein des enveloppes urbaines <p>La zone AU classe en zone à urbaniser, les secteurs de la commune de Vexin-sur-Epte, dont la vocation est de répondre aux besoins de développement (économique, résidentiel ou d'équipements) ne pouvant être localisés au sein des enveloppes urbaines</p>																																																									
 <p>ZONE A</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces et bâtiments agricoles, maisons isolés et hameaux de moins de 30 bâtiments <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la protection des espaces agricoles - Permettre le développement et l'adaptation technologique de l'activité agricole - Autoriser l'évolution des habitations existantes et la création d'annexes - Maintenir les activités artisanales existantes <p>La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>	 <p>STECAL AX</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités économiques isolées en zone agricole <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la pérennisation et le développement mesurée des activités existantes - Assurer le maintien d'une seule activité dans ces espaces isolés. <p>Nombre de secteurs : 3 Surface cumulées : 2,74 ha</p>																																																									
 <p>ZONE N</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces et bâtiments agricoles, maisons isolés et hameaux de moins de 30 bâtiments <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels de la commune - Maintenir la qualité du paysage et permettre sa mise en valeur - Autoriser les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des espaces boisés - Autoriser l'évolution des habitations existantes et la création d'annexes 	 <p>STECAL Nt</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Domaines castraux et culturels dédiés au développement d'activités touristiques. <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la réhabilitation des domaines par la diversification de l'offre touristique. - Assurer la valorisation des ensembles patrimoniaux et la préservation de leurs patrimoines. <p>Nombre de secteurs : 16 Surface cumulées : 58,96 ha</p>																																																									
 <p>STECAL Ne</p> <p>Séquence du territoire concernée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur dédiée à l'installation d'équipements sportifs de plein air et d'installations publiques légères. <p>Objectifs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'installation de terrains sportifs de plein air et les structures associées d'emprise limitée. - Permettre l'implantation ponctuelle d'installation légère légères de loisirs. <p>Nombre de secteurs : 3 Surface cumulées : 3,78 ha</p> <p>terrains de Vexin-sur-Epte, dédiés à l'accueil de terrain sportif de plein air.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones / secteurs</th> <th>Surface cumulées (en ha)</th> <th>Part du territoire communal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U (urbaine)</td> <td>348,61</td> <td>3,05%</td> </tr> <tr> <td>UA1</td> <td>39,82</td> <td>0,35%</td> </tr> <tr> <td>UA2</td> <td>7,31</td> <td>0,06%</td> </tr> <tr> <td>UA3</td> <td>45,23</td> <td>0,40%</td> </tr> <tr> <td>UP</td> <td>250,44</td> <td>2,19%</td> </tr> <tr> <td>UX</td> <td>5,81</td> <td>0,05%</td> </tr> <tr> <td>AU (à urbaniser)</td> <td>4,64</td> <td>0,04%</td> </tr> <tr> <td>IAUH1</td> <td>2,77</td> <td>0,02%</td> </tr> <tr> <td>IAUH3</td> <td>0,4</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>IAUx</td> <td>1,47</td> <td>0,01%</td> </tr> <tr> <td>A (agricole)</td> <td>8122,13</td> <td>71,05%</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>8119,39</td> <td>71,02%</td> </tr> <tr> <td>Ax</td> <td>2,74</td> <td>0,02%</td> </tr> <tr> <td>N (naturel)</td> <td>2956,39</td> <td>25,86%</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>2893,65</td> <td>25,31%</td> </tr> <tr> <td>Ne</td> <td>3,78</td> <td>0,03%</td> </tr> <tr> <td>Nt</td> <td>58,96</td> <td>0,52%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>11431,77</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Zones / secteurs	Surface cumulées (en ha)	Part du territoire communal	U (urbaine)	348,61	3,05%	UA1	39,82	0,35%	UA2	7,31	0,06%	UA3	45,23	0,40%	UP	250,44	2,19%	UX	5,81	0,05%	AU (à urbaniser)	4,64	0,04%	IAUH1	2,77	0,02%	IAUH3	0,4	0,00%	IAUx	1,47	0,01%	A (agricole)	8122,13	71,05%	A	8119,39	71,02%	Ax	2,74	0,02%	N (naturel)	2956,39	25,86%	N	2893,65	25,31%	Ne	3,78	0,03%	Nt	58,96	0,52%	Total	11431,77	100%
Zones / secteurs	Surface cumulées (en ha)	Part du territoire communal																																																								
U (urbaine)	348,61	3,05%																																																								
UA1	39,82	0,35%																																																								
UA2	7,31	0,06%																																																								
UA3	45,23	0,40%																																																								
UP	250,44	2,19%																																																								
UX	5,81	0,05%																																																								
AU (à urbaniser)	4,64	0,04%																																																								
IAUH1	2,77	0,02%																																																								
IAUH3	0,4	0,00%																																																								
IAUx	1,47	0,01%																																																								
A (agricole)	8122,13	71,05%																																																								
A	8119,39	71,02%																																																								
Ax	2,74	0,02%																																																								
N (naturel)	2956,39	25,86%																																																								
N	2893,65	25,31%																																																								
Ne	3,78	0,03%																																																								
Nt	58,96	0,52%																																																								
Total	11431,77	100%																																																								

N1.1.E - JUSTIFICATIONS COMPATIBILITE DU PLU

Volet abordé par ailleurs

N1.2 - DIAGNOSTIC

Vexin-sur-Epte a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 30 juin 2021 et répondra aux objectifs suivants :

- La création d'une identité commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque village et hameau,
- L'aménagement du territoire, en adéquation avec les équipements existants, pour répondre aux besoins de la population et renforcer la qualité de vie,
- L'optimisation de la consommation du foncier afin de maintenir un équilibre harmonieux entre l'urbanisation nouvelle, le renouvellement urbain, l'activité agricole, le dynamisme économique, les zones naturelles et forestières et la qualité paysagère,
- La reconquête des centralités afin d'en améliorer l'attractivité et de définir les connexions possibles entre les zones d'habitat, les services publics, les commerces, le patrimoine environnemental et culturel et les voies linéaires touristiques qui longent le territoire (Seine à vélo, voie verte le long de l'Epte, avenue Paris-Londres...),
- La définition d'un projet qui, dans une logique de développement durable, protège la biodiversité et la richesse de nos paysages, encourage la transition énergétique du bâti existant et permet un parcours résidentiel à l'aide d'une offre de logements adaptée,
- La mise en place d'une stratégie économique qui profite aux activités existantes et futures qu'elles soient agricoles, artisanales, commerciales, touristiques ou de services dans un objectif de rayonnement,
- La préservation, la valorisation et l'innovation au service de la conservation du patrimoine historique, naturel et culturel du territoire.

Documents cadres :

PGRI Seine-Normandie et PPRI Vallée de l'Epte, PPRT Arian Group (SEVESO), SRADDET Normandie, SCoT SNA (en cours élaboration), PLH SNA, SDAGE Seine-Normandie, CTE SNA, PPBE, PRGGD, SRCAE, SRCE.

Démographie

Une analyse à l'échelle supra-communale permet de constater deux tendances :

- Une hausse démographique pour les communes à plus fort caractère rural sur la plaine du Vexin, à la confluence entre la Seine et l'Epte.
- Une évolution négative plus prononcée sur les communes pôles comme Vernon et Les Andelys sur la vallée de la Seine, ou encore Gisors au nord-est de la commune.

prémices d'une stabilisation de la population	Même si la croissance démographique a commencé à diminuer à partir du début des années 1990, la dernière période intercensitaire (2013-2018) montre un début de stabilisation démographique avec 6 082 habitants en 2013 et un taux de croissance annuel moyen négatif (-0,2% d'habitants en cinq ans). Le maintien de la population communale est en majeure partie due au solde naturel, resté positif depuis la fin des années 1960. Le solde migratoire quant à lui n'a cessé de diminuer depuis les années 1970 jusqu'à devenir négatif à partir de 2013.
- desserrement des ménages prononcé : le nombre de ménages augmente plus que le nombre d'habitants.	
vieillesse progressive de la population	En 2018, la part des plus de 60 ans représente 23% de la population de Vexin-sur-Epte (17,3% pour les 60-74 ans et 5,6% pour les 75 ans et plus). Cette tendance est similaire aux territoires de comparaison. Le département de l'Eure enregistre une part des plus de 60 ans d'environ 25%.
population d'actifs occupés et de classes moyennes	Au sein de la population active de Vexin-sur-Epte, 72% sont des actifs occupés soit une part supérieure de 6 points de pourcentage par rapport au département. La part des chômeurs, de 8%, reste inférieure à celle du département de 2 points de pourcentage et de la moyenne nationale (à savoir 13,9%).
niveau de diplôme professionnel similaire aux territoires de comparaison	En 2018, Vexin-sur-Epte enregistre un taux de diplômés de l'enseignement supérieur de 23% sur la population des 25-34 ans. 29% des plus de 15 ans sont titulaires d'un CAP-BEP. Le niveau de diplôme est corrélé à la répartition des catégories socio-professionnelles. La répartition du niveau de diplôme est similaire aux territoires de comparaisons. Également, 16% de la population de plus de 15 ans détient un CEP ou est sans diplôme.
- migrations résidentielles essentiellement internes - plus d'1/3 de ménages en couples avec enfant(s), ou sans enfant, personnes seules en augmentation	
<u>Habitat</u>	
hausse modérée du parc de logements	Le territoire de Vexin-sur-Epte comptabilise 2 826 logements en 2018 soit une croissance de son parc de logements de +97% depuis 1968.
parc immobilier de grands logements et ancien	Le parc de logements existants dans la commune de Vexin-sur-Epte se compose essentiellement de grands logements. 84% des logements sont constitués de 4 pièces ou plus. Ce type de bien permet d'accueillir des familles de grandes tailles.

<p>parc de logements individuels, spécialisation territoriale de l'offre résidentielle</p>	<p>Presque la moitié (44%) des résidences principales de Vexin-sur-Epte ont été construites avant 1970 et donc avant 1974 et la loi visant à diminuer de 25% minimum la consommation énergétique des bâtiments par rapport aux dernières normes instaurées à la fin des années 1950. Parmi ce parc construit avant 1970, 74% des logements datent d'avant 1945 traduisant une qualité patrimoniale des logements mais qui pose également la question de la performance énergétique et de l'adéquation des habitations aux attentes contemporaines des ménages.</p> <p>En 2018, la quasi-totalité du parc de logements de Vexin-sur-Epte est composé de maisons (97% du parc de logements). À titre de comparaison, l'habitat individuel dans l'Eure représente 77% du parc, 42% dans les Yvelines, 44% dans le Val d'Oise et 67% dans l'Oise.</p>
<p>- parc de logements encore accessible et concurrentiel - résidences principales majoritairement occupées par leurs propriétaires</p>	
<p><u>Activités économiques</u></p>	
<p>situation entre deux importants pôles d'emplois</p>	<p>En 2018, Vexin-sur-Epte comptabilise 688 emplois. C'est 132 emplois de moins qu'en 2013 et 99 de moins qu'en 2008. Depuis 2013, le nombre d'emplois tend à ce rapprocher de celui des années 1970 à 1990. Le taux d'évolution du nombre d'emplois entre 2008 et 2018 est donc de -1,33% par an.</p>
<p>tissu économique local en mutation</p>	<p>Le taux d'évolution du nombre d'emplois entre 2008 et 2018 est de -1,33% par an (passant de 787 emplois à 688 emplois en dix ans).</p> <p>Les secteurs du commerce, transports, services divers ainsi que l'administration publique occupent une part importante de l'emploi à Vexin-sur-Epte (respectivement 38,2% et 34,5% de l'emploi total). Toutefois, seul le secteur de l'administration publique a connu une forte augmentation entre 2008 et 2018 avec +8,6 points de pourcentage. À l'inverse, le secteur du commerce, transports, services divers a diminué de -3,2 points de pourcentage durant ce même pas de temps.</p>
<p>nombre d'établissements en croissance</p>	<p>En 2019, 117 établissements actifs sont recensés à Vexin-sur-Epte. Cette même année, 737 en sont recensés à Vernon, 167 à Mesnil-sur-Iton et 223 à Magny-en-Vexin. Le nombre d'établissements à Vexin-sur-Epte est en forte hausse sur la période récente (2007-2019), à l'inverse la tendance des territoires de comparaison. Cette situation décrit un contexte économique favorable sans doute impacté par la crise sanitaire liée à la Covid-19 de l'année 2020.</p>
<p>établissements actifs = tertiaires</p>	<p>Au sein de Vexin-sur-Epte, les principaux secteurs de l'emploi sont essentiellement liés aux besoins des habitants dans la mesure où les entreprises des secteurs du commerce et des services non marchands qui occupent une part importante dans la répartition des entreprises, à savoir 42% de la totalité des établissements.</p>

- présence d'une zone artisanale sur 0,84ha
- population active et occupée
- chômage en augmentation mais diminution de l'inactivité
- catégories socio-professionnelles en mutation
- actifs travaillant à proximité de leur lieu de résidence

Agriculture

cf. Diagnostic agricole infra

Tourisme

- offre d'hébergements tournée vers les gîtes
- découverte de sites naturels basée sur l'itinérance
- territoire situé à proximité de sites touristiques importants, principalement axés sur le patrimoine bâti et naturel

Equipements, services et commerces

- offre en équipements non suffisante mais compensée
- offre faible en équipements publics
- commerces de premières nécessités rapidement accessibles
- offre de grande et moyenne surface inexistante
- faible densité d'infrastructures en faveur de la petite enfance
- structures maternelle et primaire à ECOS, FOURGES, PANILLEUSE, TOURNY, BUS ST REMY, CIVIERES, FOURS EN VEXIN ; projet de restructuration de l'offre scolaire est en cours de réflexion à l'échelle de la commune
- aucun équipement lié à la santé
- équipements culturels composés de bibliothèques et médiathèque, tissu associatif fort, nombreuses associations
- activité sportive : nombre de licenciés conséquent
- couverture numérique incomplète

Mobilités et circulations

- utilisation de la voiture comme moyen de transport privilégié
- offre en parcs de stationnement très différente selon les villages
- réseau de transports en commun permettant de rejoindre des points structurants du territoire
- influence du parc Naturel Régional sur le développement des Voies vertes

Lecture paysagère

La commune de Vexin-sur-Epte est rattachée à la vallée de la Seine et se situe le long de l'unité paysagère de la vallée urbaine de Vernon à Gaillon, plus précisément entre la boucle de Moisson au Sud-Est et les méandres des Andelys au Nord-Ouest. La commune s'inscrit sur l'entité paysagère du Vexin Normand. Le territoire de Vexin-sur-Epte s'inscrit à cheval entre trois unités paysagères :

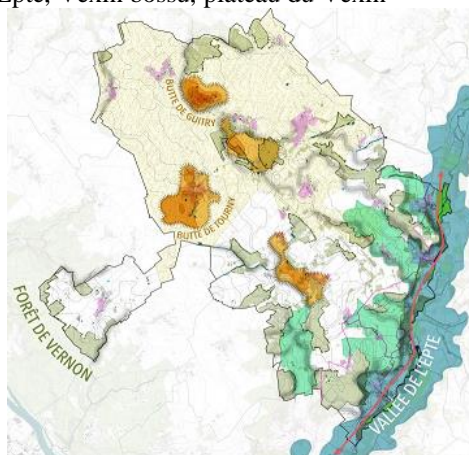
Le plateau du Vexin au Nord : un paysage de culture au relief plat.

Le Vexin Bossu au centre : un paysage ondulé, structuré par des boisements.

La vallée de l'Epte au Sud : composée de prairie, de culture et de peupleraie.

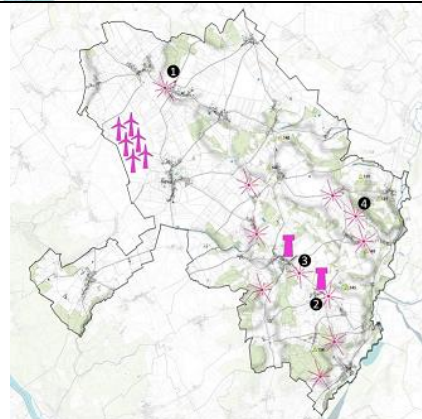
Le territoire a toujours été à dominante céréalière, sur le plateau comme dans la vallée. On constate cependant un changement après les années 1950, suite au remembrement des parcelles, qui va réduire la diversité des cultures. Les motifs végétalisés sont assez peu nombreux. Ce sont les vergers qui constituaient le motif le plus récurrent sur le territoire. Les haies ont toujours été rares et les alignements d'arbres le long des axes sont quasi-absents.

Paysages remarquables : Vallée de l'Epte, Vexin bossu, plateau du Vexin



Paysages dégradés du plateau :

- infrastructures,
- éoliennes,
- bâtiments agricoles récents,
- entrées de villages dégradées,
- carrières



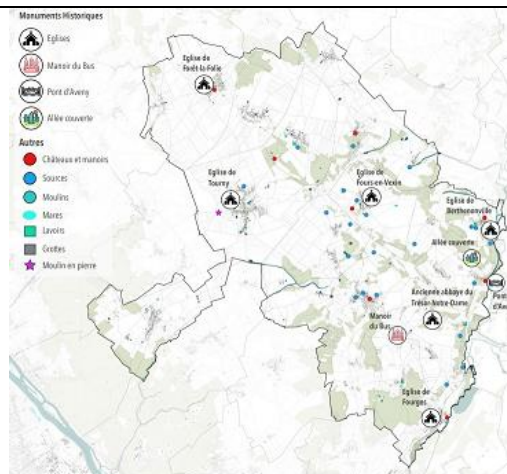
Paysages dégradés de vallée : nouvelles constructions en vallons, en fond de vallée, plantation de peupleraies

Dynamiques et enjeux urbains

- typologie et organisation urbaine : villages du plateau du Vexin agricole, villages discrets de la Vallée de l'Epte
- espaces publics historiques dans les villages du plateau mais quasi absents dans les villages de la vallée
- dynamique des tissus : nouvelles constructions : plateau et vallée

Analyse patrimoniale

patrimoine reconnu et commun



Typologies architecturales et urbaines

- typologie vernaculaire et homogènes, de toiture, murs de clôtures
- matériaux prédominants : calcaire crée l'unité architecturale dans la Vexin bossu et la vallée de l'Epte, diversité de matériaux sur le plateau (briques, calcaire, torchis).
- contraste fort entre fermes anciennes et fermes récentes
- modernisation du patrimoine existant parfois maladroite
- extension d'urbanisation tendant à une banalisation des paysages bâtis
- polarisation plus diffuse et patrimoine à revaloriser

N1.2.1 - DIAGNOSTIC AGRICOLE

Effectué en décembre 2021 (TERRAL), sous couvert de la Chambre d'Agriculture Normandie - Pôle Territoire et Environnement.

art. L111-3 du Code rural

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations ».

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa ».

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

Territoire au cœur d'une importante région agricole

Deux entités paysagères ayant leurs spécificités agricoles ; vaste espace agricole ; 60% du territoire avec des potentialités fortes à excellentes (24% de potentialités faibles) ; 75% des surfaces dédiés à la production agricole



ENJEUX

L'activité agricole est ancrée sur un territoire aux dispositions particulièrement favorables (potentialités agronomiques élevées, surfaces de productions importantes).

Il apparaît nécessaire de maintenir et de préserver le foncier agricole tant pour l'activité économique en place que pour conserver le caractère rural du territoire communal.

Ressource limitée, convoitée et fragilisée

Espace agricole communal valorisé en diminution



ENJEUX

Malgré le maintien de sa surface agricole due à la déclaration de nouvelles parcelles agricoles et malgré la diminution du rythme de surfaces urbanisées, le territoire n'est pas épargné par le phénomène de consommation de terres agricoles au profit de l'artificialisation des sols entre 2000 et 2010.

Forte pression foncière



ENJEUX

Le prix élevé du foncier agricole est un frein à l'installation et défavorise d'autant plus les jeunes souhaitant s'installer hors cadre familial. Il est important de limiter la pression foncière sur les terres agricoles afin de ne pas accentuer la spéculation.

Espace en prise avec de multiples enjeux de territoire

Le territoire de Vexin-sur-Epte est concerné par la prise en compte de différents enjeux environnementaux (paysage, eau, biodiversité, ...).

Zonages liés à l'eau, au patrimoine ; implication des agriculteurs dans des démarches favorables aux paysages, à l'environnement et au cadre de vie ; mesures agro-environnementales et climatiques ; Bassin d'Alimentation de Captage ; plantation de haies ; agriculture biologique -Label Haute Valeur Environnementale- (initiatives individuelles ou collectives).

Les **ZNIEFF de type I** du territoire sont principalement en secteurs de pentes ou coteaux et/ou dans des zones boisées. Cela représente environ 485 hectares.

Les **ZNIEFF de type II** du territoire représentent 1 588 hectares et sont situées sur le pourtour de la commune.



ENJEUX

S'assurer que les projets d'aménagements sur le territoire prennent en compte l'ensemble des enjeux liés à l'activité agricole économique et les enjeux environnementaux notamment en préservant les dynamiques et initiatives engagées par les exploitants sur le territoire.

Exploitations agricoles du territoire

<p>ENJEUX</p> <p>Face à une population agricole vieillissante, il est nécessaire de maintenir les corps de ferme en activité et fonctionnels pour faciliter les projets de reprise.</p> <p>ENJEUX :</p> <p>Lorsque les structures des exploitations s'agrandissent, se pose alors la question de leur transmission et reprise (coût important).</p> <p>ENJEUX</p> <p>Le contexte économique difficile pour la sphère agricole n'épargne pas les ateliers d'élevage. Il est nécessaire de soutenir le maintien des activités d'élevage sur le territoire.</p> <p>ENJEUX</p> <p>En élevage et en culture, les îlots agricoles de vaste superficie permettent d'optimiser la production agricole et sont plus faciles à entretenir. Pour autant, les îlots de petites tailles peuvent convenir à d'autres activités comme le maraîchage ou l'arboriculture. Permettre une adaptation de la structuration du parcellaire, en cohérence avec les systèmes d'exploitation actuels, leur potentiel évolution, et les enjeux territoriaux (eau, paysages, biodiversité) est primordial.</p> <p>ENJEUX</p> <p>La préservation des surfaces épandables des exploitations pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -assurer leur devenir (et ne pas déstabiliser leur modèle de rentabilité économique), -permettre aux collectivités la gestion, et l'épandage des boues de station d'épuration sur les terres agricoles, -limiter l'apport d'intrants sur les exploitations agricoles, -limiter l'export et donc la circulation d'engins agricoles pour acheminer les effluents. <p>ENJEUX</p> <p>Dans le cadre de la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation et de l'aménagement du territoire, il est important de prendre en compte la gestion des zones non traitées autour des zones d'habitats existantes et de veiller à limiter la création de nouvelles zones non traitées au moment de la définition des futures zones d'habitats (zones AU). La Chambre d'agriculture préconise l'intégration des ZNT dans les futures zones AU en veillant à ce que cela n'engendre pas de consommation foncière supplémentaire.</p>	<p>ENJEUX</p> <p>L'activité agricole est un secteur économique dynamique sur le territoire qui nécessite de nombreux actifs. Il convient de soutenir l'activité pour maintenir l'emploi et l'attractivité du territoire.</p> <p>ENJEUX</p> <p>Le maintien des prairies et des surfaces destinées aux fourrages est directement lié à la pérennité des élevages présents sur le territoire.</p> <p>ENJEUX</p> <p>Les exploitations agricoles ont de multiples besoins en termes de constructions de bâtiments ou d'installations en fonction des orientations économiques retenues. Il est primordial de permettre aux exploitants agricoles de pouvoir construire sur leurs exploitations afin de s'adapter. Par ailleurs, l'évitement des nouvelles constructions à usage d'habitation de tiers à proximité des corps de ferme permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver les possibilités de développement des exploitations (notamment en cas d'agrandissement) ; - réaliser les mises en conformité (actuelle ou future) dans de bonnes conditions ; - créer un espace tampon afin de limiter les contentieux et les problèmes de cohabitation avec des tiers (une recrudescence des conflits de voisinage entre exploitants agricoles et nouveaux arrivants est constatée). <p>Ensuite, il est également important de maintenir des parcelles et îlots attenants aux sites de production pour le bon fonctionnement des exploitations. Le plus souvent, elles sont accessibles directement depuis les bâtiments agricoles ou en n'empruntant pas ou peu de voies ouvertes à la circulation. La surveillance y est aisée. Elles jouent un rôle essentiel pour les travaux de manutention (lisiers, fumiers, fourrages, etc.) ainsi que pour les exploitations d'élevage (accessibilité des animaux aux prairies). Elles sont également utiles pour le développement des exploitations notamment pour accueillir les agrandissements.</p>
---	--

L'économie agricole du territoire

	<p>ENJEUX</p> <p>Une activité économique qui génère de la richesse et des revenus importants pour le territoire qu'il convient de maintenir.</p> <p>ENJEUX</p> <p>Ces structures ont besoin de pouvoir se maintenir et de se développer, c'est-à-dire d'avoir des installations adaptées à leur activité et accessibles (dans les zones agricoles pour les Entreprises de Travaux Agricoles et Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole, et généralement au niveau de zones d'activité pour les autres).</p>
--	---

Dynamiques agricoles : constat, tendances et pistes

	<p>ENJEUX</p> <p>Préserver le caractère rural du territoire Protéger le foncier agricole et les corps de ferme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'activité agricole sans ajout de contraintes supplémentaires ; • Gérer l'urbanisation de manière raisonnée en prenant en compte la consommation foncière et la valorisation des dents creuses ; • Gérer les interfaces entre les zones d'habitat et les parcelles agricoles • Améliorer les relations entre habitants et agriculteurs (améliorer la communication) ; • Maintenir des corps de ferme fonctionnels et transmissibles • Prendre en compte le stationnement dans les futures zones AU.
--	--

ANNEXES

Tableaux des exploitations agricoles du territoire
Cartes du rapport
Invitation à la réunion de lancement
Support de présentation à la réunion de lancement
Questionnaire d'enquête auprès des agriculteurs du territoire
Invitation à la réunion de restitution
Support de la réunion de restitution
Règles de recul à respecter à proximité de bâtiments agricoles
Protocole sur les principes de constructibilité en zone agricole de l'Eure
Plaquette sur la circulation des engins agricoles
Le petit guide de bon voisinage de l'Eure
Charte Bon Voisinage Eure Affiche
Atlas cartographique des installations agricoles
Cartes communales des installations agricoles

CONCLUSION

Fonctions essentielles : économique et sociale, paysagère et écologique, récréative et éducative, production de denrées alimentaires et d'énergie.

L'activité agricole est une activité économique importante pour le territoire en interaction avec le tissu socio-économique local et la gestion de l'espace.

Le diagnostic agricole dans le cadre du PLU a permis d'identifier des enjeux et un certain nombre de préconisations à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

L'ensemble de ces éléments est à croiser avec les autres thématiques traitées dans le diagnostic du PLU.

Par ailleurs, l'agriculture est une activité multifonctionnelle essentielle pour le territoire et toutes fonctions peuvent être prises en compte dans différentes démarches de la collectivité.

N1.3 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

N1.3.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

✓ **Climat océanique plus ou moins altéré**

- température moyenne annuelle : 11,4°C, minimale 7,0°C -décembre-, maximale 17,7°C -juillet/août.
- précipitations assez régulières, moyenne annuelle 628,4mm/an sur 116 jours.

✓ **Territoire marqué par un sous-sol crayeux**

- territoire localisé à l'Ouest du bassin parisien : sous-sol crayeux avec autres matériaux (silex, grès, marnes).
- sol majoritairement perméable et friable : sols fertiles propices aux grandes cultures à l'extrémité N/O, sol sec et pauvre à l'extrémité Est, sol complexe entre le plateau et le coteau (exploitation plus difficile).
- exploitation : cf. SDC, SRC (1 exploitation de carrière en activité, 64 terminées, risques d'effondrement, exploitation pour l'amendement des terres),

✓ **Topographie témoin de la diversité géologique, Vallée de l'Epte et ses vallées annexes**

- plateau crayeux entaillé par des vallées sèches ou humides, et marqué par quelques buttes témoins (plateau bosselé, boisements couvrant les coteaux, versant S/O Vallée de l'Epte abrupt).

✓ **Contexte hydrique et hydrogéologique**

- documents cadres ressource en eau : SDAGE, CTE

- masses d'eau souterraines cf. SDAGE	Masse d'eau souterraine	Référence	État	
			Chimique	Quantitatif
	Craie du Vexin normand et picard	FRHG201	Médiocre	Bon
	Albien-néocomien captif	FRHG218	Bon	Bon

- Epte principal cours d'eau à l'extrémité Est du territoire, 21 affluents (FOURGES, BUS-ST-REMY, CAHAIGNES, FONTENAY EN VEXIN, BERTHENONVILLE), alimenté par nappe de craie et ruissellement bassin versant. « Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien du ruisseau » (FONTENAY-EN-VEXIN).

- masses d'eau superficielles	Masse d'eau superficielle	Référence	Objectif		État	
			Physico-chimique	Écologique	État chimique sans ubiquités	Écologique
	L'Epte du confluent de la Lévière au confluent de la Seine	FRHR239	2015	2015	Bon	Bon
	Le Gambon	FRHR230C-H3219000	2015	2027	Bon	Moyen
	Le ru de Tilly	FRHR230C-H3201200	2015	2021	Bon	
	Le ruisseau du Catenay	FRHR230C-H3211000	2015	2027	Bon	Moyen
La Seine du confluent de l'Epte (exclu) au confluent de l'Andelle (exclu)	FRHR230C	2015	2021	Bon	Moyen	

- prélèvements en eau	Prélèvement eau souterraine	Prélèvements eau de surface	Prélèvement total	Usage
	490 327 m³	26 342 m³	516 669 m³	Irrigation (100 %)

- ressources en eau : territoire concerné par la ZRE

- alimentation EP : AAC et captages	Commune prélèvement	Installation	Distribution	Conformité 2021	Secteur desservi sur le territoire
	Villers-en-Vexin	Authernes	VEOLIA	Oui	Villages du Nord du territoire
	Vexin-sur-Epte	Village de Bus-Saint-Rémy	VEOLIA	Oui	Villages de Bus-Saint-Rémy et Dampsmesnil
	Tilly	Village d'Écos	VEOLIA	Oui	Villages d'Écos, Tourny, Panilleuse, Civières et Fours-en-Vexin
	Vexin-sur-Epte	Village de Fourges	VEOLIA	Oui	Village de Fourges
	Guiseniers	Hennezis	VEOLIA	Oui	Hameau Lebécourt

- assainissement : TOURNY, ECOS et FOURGES en AC, eaux infiltrées en sous-sol, boues en épandage.
- gestion eaux pluviales : parcelle ou collecte (aménagements hydrauliques) ou écoulement libre (exutoire).

✓ **Occupation du sol**

- majoritairement occupé par milieux agricoles (81%) : espaces cultivés (90%), prairies pour 3%.

Principaux enjeux sur la thématique « Environnement physique »

S'employer dans la reconquête de la qualité écologique des eaux de surfaces et dans la qualité chimique de la masse d'eau souterraine « Craie du Vexin normand et picard » grâce, entre autres, à la limitation de l'artificialisation des sols, la protection des zones humides, une meilleure gestion des eaux pluviales et un traitement efficace des rejets d'eaux usées.

Assurer une adéquation entre les besoins de développement urbain programmés dans le futur PLU et la ressource en eau potable (production et capacité du réseau) ainsi qu'avec la capacité de gestion des eaux usées (stations de traitement et canalisations).

Mettre en œuvre des actions appropriées afin de rétablir la conformité de la station de traitement implantée sur le village de Tourny.

N1.3.2 - ENVIRONNEMENT NATUREL

- √ **Intérêt écologique du territoire** : espaces boisés et haies, coteaux calcicoles, milieux aquatiques et milieux humides (TVB), prairies, plateau agricole.
- √ **Milieux naturels d'intérêt reconnu**
 - réseau Natura 2000 (cours d'eau de l'Epte, pelouses calcicoles, cavités, peupleraies), habitats ZSC/ZPS/ZICO
 - ZNIEFF : 10 de type, 5 de type 2.
 - sites inscrits/classés : Vallée de l'Epte, moulins, ponts, arbres, églises, cimetières, Domaines et manoirs, immeubles bâtis, bois à FOURGES, BERTHENONVILLE, CAHAIGNES, CIVIERES, FONTENAY-EN-VEXIN, FOURS-EN-VEXIN.
 - Zones humides : à dominante humide (cf. ZDH Agence de l'Eau Seine-Normandie) et zones humides cf. SDAGE Seine-Normandie en vigueur et cartographie DREAL.
 - ENS : aucun site, envisagés pour « coteaux et marais de Beaudemont » à BUS ST REMY.
 - sites de compensation écologique : projets aménagements hydrauliques à PANILLEUSE, ECOS, FOURGES.
- √ **Trame Verte et Bleue** (réservoirs biodiversité, corridors)
 - cf. SRCE Haute-Normandie, SRADDET Normandie, Scot SNA (élaboration).
 - obstacles à l'écoulement (dégradations milieux aquatiques, continuités écologiques) : BERTHENONVILLE, DAMPSMESNIL, BUS-ST-REMY (moulins et usine).
- √ **Autres documents cadres** : CTE et PCAET SNA.
- √ **Menaces sur l'intérêt écologique du territoire**
 - fermeture/disparition milieux ouverts, sylviculture, mitage boisements, pollution eaux superficielles, populiculture artificielle, espèces invasives, altération réseau hydrographique, changement climatique.

Principaux enjeux sur la thématique « Environnement naturel »

Limiter le grignotage des espaces naturels par l'urbanisation en conciliant enjeux de protection/préservation de la biodiversité et enjeux de développement du territoire ;
 Poursuivre le recensement des zones humides au sein des futures zones d'urbanisation et préserver les zones humides déjà identifiées sur le territoire ;
 Favoriser le maintien des milieux ouverts ;
 Décliner la Trame Verte et Bleue régionale à l'échelle communale ;
 Ne pas créer de ruptures écologiques supplémentaire.

N1.3.3 - RISQUES

- √ **Risques naturels**
 - tempêtes, catastrophes naturelles (13 arrêtés mouvements de terrain, sécheresse, inondations/coulées de boues), inondations -ruissellements/coulées de boues, débordements de la nappe (cf. DI, PGRI, PPRI -moyen à fort-), mouvements terrains (coulées de boues/effondrements-forte sensibilité-), retrait/gonflement argiles (grande sensibilité), cavités souterraines naturelles ou d'origine humaine (205 carrière, 7 naturelles, 86 ouvrages civils), risque sismique faible, feux de forêt risque nul ;
- √ **Risques technologiques** : risque industriel (aucun site SEVESO, 5 sites ICPE -autorisation ou enregistrement-, PPR T Arian Group), risque TMD sur RD181, risque nucléaire nul.

Principaux enjeux sur la thématique « Risques »

Ne pas exposer davantage les populations aux risques naturels et technologiques ;
 Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager la gestion des eaux pluviales au plus proche de son point de chute ou par le biais de solutions alternatives afin de modérer leur ruissellement et maîtriser les risques d'inondation.
 Préserver les habitats naturels humides en tant que régulateur du régime hydrologique (atténuation du débit de crue et soutien du débit d'étiage)
 Parvenir à un territoire plus résilient grâce à la préservation/création d'éléments naturels ou à la conception d'aménagements d'hydraulique douce jouant un rôle de frein au ruissellement des eaux de pluie

N1.3.4 - POLLUTIONS, NUISANCES, DECHETS

- √ **Pollutions**
 - eau : nitrates (territoire classé zone vulnérable), eutrophisation (territoire en zone sensible) ;
 - air : qualité jugée bonne à moyenne, absence de grandes infrastructures de transport ;
 - établissement recensé au Registre des émissions polluantes (carrière à TOURNY) ;
 - aucun site BASOL, 5 BASIAS (BERTHENONVILLE, TOURNY, CAHAIGNES).
- √ **Nuisances sonores**
 - RD181 classée 3 (TOURNY, CIVIERES, CAHAIGNES, FONTENAY-EN-VEXIN) ;
 - aucune carte de bruits stratégiques 3^{ème} catégorie sur le territoire.
- √ **Pollution lumineuse** : dominante rurale, urbanisation limitée au sein des bourgs : peu de pollution diffuse.
- √ **Déchets**
 - cf. PRPGD et PCAET SNA, compétence SNA -SYGOM/SETOM, filière via ST-AQUILIN-DE-PACY et GAILLON, déchetterie à TOURNY.

Principaux enjeux sur la thématique « Pollutions - Nuisances - Déchets »

S'inscrire dans les objectifs de réduction des émissions de GES affichés dans le futur PACET SNA.
 Poursuivre la lutte contre la pollution des sols et des eaux souterraines.
 Maintenir une bonne qualité de l'air en favorisant les économies d'énergie et en limitant les émissions GES.
 Maintenir et poursuivre les efforts entrepris en matière de valorisation des déchets (SETOM).
 Préserver voire augmenter les puits de carbone (ex : plantation de haies).

N1.3.5 - ENERGIE

√ Documents cadres

- cf. SRCAE Haute-Normandie, SRADDET, PCAET

√ Consommation d'énergie

- hormis entre 2014 et 2018 (+4,35%), la consommation d'énergie finale a diminué depuis 2005 (-7,16%).

√ Energies renouvelables (ENR)

- SNA : part d'énergies renouvelables en augmentation entre 2008 et 2019 (6,1 à 8,9%) ;

- énergie éolienne (TOURNY) : hormis FOURGES et BUS-ST-REMY, territoire propice à l'éolien ;

- énergie solaire : aucun parc solaire mais plusieurs bâtiments équipés de panneaux en toiture ;



- méthanisation : unité à GRIMONVAL (dessert VERNON) ;

- hydroélectricité : opportunités sur l'Epte (moulins à BERTHENONVILLE et FOURGES).

Principaux enjeux sur la thématique « Air - Énergie - Climat »

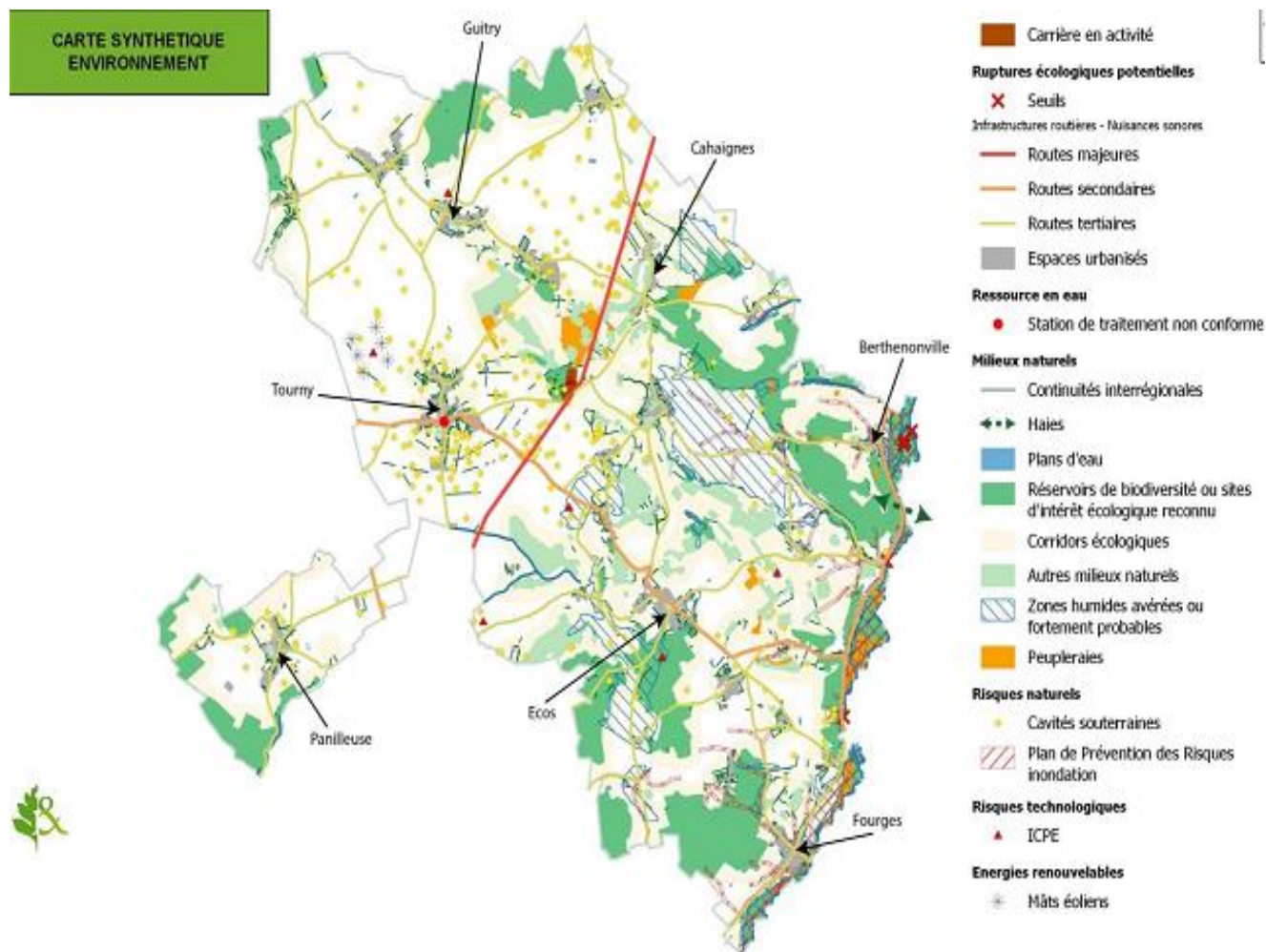
Explorer les filières porteuses dans le domaine de l'économie « verte » afin réduire les émissions GES et lutter contre le changement climatique

Augmenter la part des énergies renouvelables dans le mixte énergétique et favoriser sa diversification dans le respect du paysage naturel et patrimonial du territoire ;

Poursuivre la réhabilitation du parc de logements anciens ;

Préserver les « puits de carbone » ;

S'inscrire dans les objectifs chiffrés affichés dans le futur PCAET SNA en termes de consommation d'énergies et production d'énergies renouvelables.



N1.4 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

N1.4.1 - ARTICULATIONS PLU AVEC AUTRES DOCUMENTS

Désormais, la plupart de ces procédures d'évolution des documents d'urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement). A ce titre, la procédure d'élaboration du PLU de Vexin-sur-Epte implique la réalisation d'une évaluation environnementale.

Nonobstant cette évolution législative, la procédure d'élaboration du PLU de Vexin-sur-Epte y était déjà soumise en raison de la présence du site Natura 2000 « Vallée de l'Epte » (FR2300152) sur son territoire. En effet, l'article R.122-17 du Code de l'Environnement prévoyait une « *Evaluation environnementale systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000* ».

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux.

Ainsi, elle doit se limiter à une évaluation des incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement, et notamment des incidences négatives. Elle n'est pas là pour juger de l'efficacité du PLU ni des objectifs qu'il affiche.

PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS D'ELABORATION PLU - ARTICULATION PROCEDURE AVEC AUTRES DOCUMENTS URBANISME

RESUME DES OBJECTIFS	Le projet d'élaboration du PLU souhaite rassembler et organiser les villages de cette commune nouvelle. Pour cela, le PLU a pour objectif d'affirmer des pôles de proximité sur son territoire tout en permettant à tous les habitants de bénéficier des équipements de proximité et d'un parcours résidentiel complet. Le développement de Vexin-sur-Epte se veut économe en foncier par la reconquête des centres bourgs et la préservation des espaces naturels et agricoles. Forte de son patrimoine historique et naturel, la commune ambitionne une augmentation de l'attractivité du territoire.
DOCUMENTS, PLANS, PROGRAMMES A PRENDRE EN COMPTE	
SCoT SNA (en cours élaboration) PLU partiellement compatible au regard de la consommation d'espaces A, N et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> - trames éco-paysagères renforcées pour une meilleure qualité environnementale et une identité réaffirmée (valorisation vallée de l'Epte, limiter l'incidence de l'espace urbain sur milieux agricoles/naturels/forestiers, risques inondation et mouvements de terrain, conservation de la qualité de l'air et sécurisation des déplacements, protection patrimoine bâti et paysager) - espaces ruraux ressources pour développement résilient et équilibré (10ha espaces agricoles/naturels/forestiers consommés sur 10 ans, espaces verts/vergers/parcs au sein OAP, enjeux transition écologique) - capter et diffuser dynamiques économiques (développement résidentiel sur ECOS et TOURNY) - vers un système économique territorial et local ((développement écotourisme -Voie verte/PNR/Vallée de l'Epte-) - espace de vie proximité habitat et services (idem développement résidentiel) - parc logts renouvelé/diversifié (réhabilitation bâtiments existants/densification tissu bâti) - offres mobilité rationalisées, mieux organisées et décarbonées (développement en lien avec IDF, accès gares, transports en commun)
Schémas mise en valeur de la mer	
Plans mobilité	
PLH 2019-2025 PLU incompatible	120 logts prévus en 10 ans (12 logts/an : 62 en extension urbaine, 14 logts sociaux OAP CAHAIGNES)
PCAET Plu compatible	<ul style="list-style-type: none"> - réduction consommation espaces A, N et forestiers - plantation haies bocagères - favoriser production énergie renouvelables
SRADDET PLU compatible	Thématiques : changement climatique, mobilité, qualité de vie, foncier, eau, production d'énergies renouvelables, pollution de l'air
SDAGE 2022-2027 PLU compatible	<ul style="list-style-type: none"> - zone AU concernée par zones humides - absence zone AU en zon protection captage - Vallée de l'Epte en zone naturelle, protection EBC, - gestion eau pluviale à la parcelle - raccordement AC obligatoire futures constructions (ECOS, FOURGES, TOURNES) - limiter les conséquences sur la ressource en eau et milieux aquatiques : gestion eaux pluviales
PGRI 2022-2027	PLU partiellement compatible au regard inscription 2 secteurs en zone à fort risque inondation (remontée nappes) <ul style="list-style-type: none"> - périmètre PPRI sur plan zonage - absence de disposition particulière secteurs inondables FOURGES et BERTHENONVILLE
SRC	- développement encadré par OAP « carrière » (création ou extension possible mais limitée CIVIERE, CAHAIGNES)
SRCE PLU compatible	<ul style="list-style-type: none"> - respect coupures urbanisation - maintien corridors de déplacements - respect continuités écologiques - absence de zone développement sur réservoir du Schéma Le PLU n'apparaît pas être de nature à remettre en cause un secteur potentiellement propice à l'accueil d'une activité liée à l'exploitation du sous-sol.

N1.4.2 - ANALYSES PERSPECTIVES EVOLUTION EIE : CARACTERISATION SECTEURS TOUCHES

- identification des enjeux et sensibilités environnementales
- analyse des incidences potentielles sur l'environnement
- présentation mesures retenues (EERC)
- identification des incidences résiduelles sur l'environnement

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

<u>RESSOURCE EN EAU</u> SDAGE, 4 bassins versant	- hydrographie et hydrogéologie - eau potable - usages et gestion - pollutions
<u>GESTION ECONOMIQUE DE L'EAU</u>	- RNU/PLU - 10 ha espaces A/N/Forestiers consommés sur 10 ans et 10 ha de + prévus
<u>OCCUPATION DU SOL</u>	- majoritairement agricole - espaces naturels, cours d'eau et plans d'eau - moins de 4% urbanisé
<u>MILIEUX NATURELS</u>	- site Natura 2000 (ZSC) - 32 ZNIEFF - 2 ENS - Zones à dominante humide - TVB (SRADDET) - Unités paysagères, sites classés et inscrits, MH - boisements, réseau de haies, coteaux calcicole, mares, milieux humides, prairies
<u>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</u> PPRI, PGRI, PPRT	- risques naturels (28 arrêtés de catastrophes) - risques technologiques (5 ICPE non SEVESO, présence Ariane Group) - risque TMD (RD181)
<u>POLLUTIONS/DECHETS/NUISANCES</u>	- 5 sites BASIAS fermés - qualité air jugée bonne à moyenne - faible pollution lumineuse - SETOM, déchetterie (SYGOM) - RD181 classée « sonore »
<u>ENERGIE</u>	- parc éolien - absence de parc énergie solaire (hormis sur toiture bâtiments) - méthaniseur - potentiel énergie hydraulique (Epte)

CARACTERISATION SECTEURS TOUCHES

<u>PROSPECTIONS ECOLOGIQUES</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ douze habitats naturels : - secteurs bâti (non déterminants, peu d'enjeu botanique) - cressonnières, cultures, fourré médio-européens (sol fertile), friches vivaces, haies, prairies et pâtures mésophiles, pelouses anthropiques/jardins domestiques, plantations d'arbres, végétation de parois calcaires, zone rudérale) ▪ faune dont 10 patrimoniales (24 espèces oiseaux, une espèce reptile, 3 espèces rhopalocères, 2 odonates et 3 orthoptères)
---------------------------------	---

ETUDE PAR SECTEURS

(Flore, habitats, zone humide, continuités écologiques, faune, autres thématiques environnementales)

secteur 1 : Zone A ; secteur 2 : zone Ux ; secteur 3 : zone Ux et partiellement A ; secteur 4 : zone UA1 (centre-bourg) ; secteur 5 : zones 1AUh1 (OAP) et N ; secteurs 6 : zones AU3 (OAP) ; secteur 7 : zone UA3 (bâti urbain village) et Nt ; secteurs 8, 18, 21 : zones Up (OAP) ; secteur 9, 12, 13, 19 : zones UA3 (OAP et urbaine) ; secteur 10 : zone Ne ; secteur 11 : zones N et UA3 (OAP) ; secteur 14 : zone A (OAP) ; secteur 15 : zones UA2, UP (urbaine et OAP) ; secteur 16 : zone Up et N ; secteur 17 : sous-secteurs zones UA1, Up, Ux, 1AUh1, 1Aux (dont deux OAP) ; secteur 20 : zones UA3 et A (OAP) ; secteur 22 : zone 1AUh3 (OAP)

EVOLUTIONS TENDANCIELLES ENVIRONNEMENT

- **Evolution des dénominations au regard des zonages en vigueur :**
secteur 2 : de Ue en Ux ; secteur 3 : de Uz en Ux et A ; secteur 4 : de Ua en UA1 ; secteur 22 : de 2AU en 1AUh3
secteur 5 : de 1AU, Nj, A en 1AUh et N ; secteur 6 : de Zc, Znc en UA3 et A ; secteur 7 : de UA en UA3, Up et N ;
secteur 8 : de Ua en Up ; secteur 9 : de Zc en UA3 ; secteur 10 : de Zc en Ne ;
secteur 17 : de U, Ne en UA1, Up, Ux, 1AUh1, 1Aux, A ; secteur 18 : de AU en Up ; secteur 19 : de Zc, Znc en Up ;
- **Evolution tendancielle des habitats**

enjeu significatif

Nom	CB	EU	Natura 2000	Déterminant de ZNIEFF	Enjeu	Déterminant de Zone humide	Secteurs concernés
Prairie mésophile	38.2	E2.2	6510	-	Faible	Non	20




Le classement en zone à urbaniser (AU) ou urbaine (UA, Up, UX) des secteurs affecte l'évolution des habitats dans la mesure où les secteurs sont destinés à être artificialisés ou densifiés.

Evolution tendancielle des espèces patrimoniales recensées

Oiseaux				Le classement en zone à urbaniser (AU) du secteur 17 affecte l'évolution des habitats et par conséquent le biotope des espèces patrimoniales. Ainsi, l'artificialisation pourrait amener l'Alouette des champs à se reporter sur les espaces agricoles attenant au site. Les secteurs 1, 3, 16, et 18 ne sont pas concernés par une ouverture à l'urbanisation. Ainsi les espèces devraient se maintenir. La rénovation/ réhabilitation des bâtiments présents sur le secteur 17 pourrait déranger les hirondelles les poussant à modifier l'emplacement de leur nid. Afin de maintenir les espèces sur site, les travaux devront avoir lieu en automne et des nids de substitution devront être installés. Le classement en zone à urbaniser (AU) du secteur 5 pourrait détruire l'habitat de nombreuses espèces patrimoniales. En premier lieu, en cas d'abandon du site par le Pic épeiche, les espèces comme le Torcol fourmilier pourraient également disparaître du site. Afin de limiter la gêne à l'encontre de la Chevêche d'Athéna et du Torcol fourmilier, les travaux seront à privilégier entre août et janvier. Le classement en zone à urbaniser (AU) des secteurs 6 et 15 ne devrait pas impacter le Lézard des murailles au regard de l'occupation du sol actuelle déjà fortement artificialisée.
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Enjeu	Secteurs	
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	Faible	3, 16, 17, 18	
Bruant jaune	<i>Emberiza citrinella</i>	Modéré	5	
Bruant proyer	<i>Emberiza calandra</i>	Modéré	3	
Chevêche d'Athéna	<i>Athene noctua</i>	Modéré	1 et 5	
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	Faible	1, 3, 6	
Gobemouche gris	<i>Muscicapa striata</i>	Modéré	7	
Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbicum</i>	Faible	17	
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	Faible	17	
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Modéré	5	
Torcol fourmilier	<i>Jynx torquilla</i>	Fort	5	
Reptiles				
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Faible	6 et 15	
Flore				
Vergerette âcre	<i>Erigeron acris</i>	Faible	16	

N1.4.3 - EVALUATION INCIDENCES PLU SUR ENVIRONNEMENT

EVALUATION INCIDENCES







	Positive : Les composantes du projet du PLU auront des incidences positives sur le contexte environnemental du territoire.
	Neutre : Les composantes du projet du PLU n'auront soit pas d'impact sur la thématique environnementale étudiée soit elles auront des effets ponctuels négatifs s'annulant à l'échelle globale.
	Négative : Les composantes du projet de PLU auront un impact négatif sur la thématique environnementale étudiée.

PADD

<u>Axe 1</u> : commune nouvelle, pôle rural de l'agglomération, développement à structurer	<p><u>objectif 1</u> : affirmer une organisation communale multipolaire (triptyque ECOS-TOURNEY-FOURGES)</p> <p><u>objectif 2</u> : faire du renouvellement rural le levier du développement maîtrisé et durable</p> <p><u>objectif 3</u> : œuvrer pour la mise en place de circulations efficaces et apaisées à l'échelle du territoire</p>
<u>Axe 2</u> : conforter position d'interface entre IDF et Normandie	<p><u>objectif 1</u> : affirmer caractère rural aux portes de la région francilienne</p> <p><u>objectif 2</u> : s'appuyer sur l'attractivité Vallée de l'Epte, porte du PNR pour développer l'offre touristique</p>
<u>Axe 3</u> : préserver cadre de vie rural, ressources paysagères et environnementales diversifiées	<p><u>objectif 1</u> : protéger, valoriser la diversité des écosystèmes, favoriser relations entre bassins de biodiversité</p> <p><u>objectif 2</u> : mise en place conditions développement durable, accompagner adaptation territoire aux changements climatiques</p>

OAP sectorielles, thématiques et Patrimoine

20 secteurs prospectés, 13 retenus

Milieux naturels - Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Recherche du maintien des continuités écologiques sur les zones d'interfaces entre les secteurs d'OAP et l'urbanisation existante ; Limitation de vues par rapport aux constructions riveraines par la plantation de haies ; Préservation des grands arbres, ou à défaut, leur remplacement ; Mobilisation d'une diversité d'essences dans les espaces verts et interdiction aux haies monospécifiques ; Végétalisation des stationnements sur 15% de leur surface au minimum ; Végétalisation des voiries ; Inscription du principe de jardin en fond de parcelle, bords d'essences « champêtres » permettant un corridor en milieu urbain.
		<ul style="list-style-type: none"> Les zones d'interface entre les secteurs d'OAP et l'urbanisation existante peuvent également être des zones urbaines.
Paysages		<ul style="list-style-type: none"> Intégration d'une interface paysagère et/ou urbaine et/ou écologique au sein des projets, prenant en compte les grands équilibres paysagers afin de limiter l'impact paysager et environnemental depuis les espaces existants ; Intégration d'espaces de transition entre le milieu agricole/naturels et le milieu urbain d'entrées de ville ; Réduction des vues depuis l'extérieur par la plantation de haies bocagères et la limitation des hauteurs aux pignons.
Pollutions (sol / eau / lumineuse)		<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales afin d'en limiter la vitesse ; Favorisation de l'infiltration des eaux de pluie dans les espaces publics et accès privés.
Santé - Cadre de vie		<ul style="list-style-type: none"> Limitation des vues entre les zones résidentielles existantes et le secteur d'OAP et aménagement « d'espaces d'intimité ».
Air, énergie, climat		<ul style="list-style-type: none"> Intégration du développement des voies douces au sein des OAP ; Privilégier le recours aux matériaux biosourcés et à la conception de haute qualité environnementale ; Plantation d'arbres sur les espaces libres pour limiter l'effet d'îlot de chaleur.

REGLEMENTS écrit et graphique	
Milieux, biodiversité, risques technologiques, nuisances sonores, consommation d'espaces, pollutions eau, paysages, air, climat, énergie	
Les zones urbaines, dites zones U :	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone UA : tissus urbains anciens des villages de la commune ; <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous-secteur UA1 : centres-bourgs de polarités Ecos et Tourny ; ✓ Sous-secteur UA2 : centre-bourg de la polarité secondaire Fourges ; ✓ Sous-secteur UA3 : centres-villageois anciens des autres villages de la commune; ▪ La zone UP : tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire ; ▪ La zone UX : espaces dédiés au développement économique. 	
Les zones de développement urbain, dites zones 1AU :	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone 1AUh : secteurs de projets à vocation résidentielle principalement d'habitat ; <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous-secteur 1UAh1 : renforcement des centres-bourg de Ecos et Tourny ; ✓ Sous-secteur 1UAh2 : renforcement du tissu résidentiel de Cantiers ; La zone 1AUX : secteur de projets au Sud d'Ecos à vocation économique. 	
Les zones agricoles, dites zones A :	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone A : terrains agricoles susceptibles de recevoir de nouvelles constructions liées à l'exercice d'une activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous-secteur Ax : sites d'activités économiques (artisanales ou industrielles) isolées ; 	
Les zones naturelles dites zones N :	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone N : terrains préserver en raison de sensibilités écologiques, environnementales, paysagères, de risque naturel ou de développement forestier : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous-secteur Ne : sites comprenant ou dédié à un équipement public et sportif de plein air ; ✓ Sous-secteur Nt : domaines comprenant ou dédié au développement d'une activité touristique. 	

EVALUATIONS INCIDENCES NATURA2000

Sites retenus

TYPE	Code officiel	Appellation	Superficie
ZSC	FR2300152	Vallée de l'Epte	946,26 ha
ZSC	FR1102014	Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents	3 715,09 ha
ZSC	FR1102015	Sites chiroptères du Vexin français	22,3 ha
ZSC	FR2302007	Iles et berges de la Seine dans l'Eure	327 ha
ZSC	FR2302008	Les grottes du mont Roberge	94,29 ha
ZSC	FR2300126	Boucles de la Seine Amont d'Amfreville à Gaillon	2 099,34 ha
ZSC	FR1100797	Coteaux et boucles de la Seine	1 414,83 ha
ZPS	FR2312003	Terrasses alluviales de la Seine	3 694 ha
ZPS	FR1112012	Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny	6 033 ha

Au regard des éléments évoqués ci-dessus (superficie du secteur, occupation du sol, insertion dans la trame urbaine et absence de continuités écologiques repérées au SCOT), la présente procédure d'élaboration du PLU de Vexin-sur-Epte n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative au site Natura 2000 de la Vallée de l'Epte.

Au regard des éléments évoqués ci-dessus, la présente procédure d'élaboration du PLU de Vexin-sur-Epte n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative aux 8 sites Natura 2000 entourant la commune.

EVALUATIONS INCIDENCES PAR THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

Présentation des incidences potentielles négatives du projet retenues sur la base de l'EIE (milieux naturels et biodiversité, paysages, gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces, ressource en eau, risques naturels, risques technologiques)

N1.4.4 - PRESENTATION DES MESURES ERC SUR CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLU

Le projet de PLU contient des OAP ou des dispositions qui peuvent être considérées, en tant que telles, comme des mesures ERC vis-à-vis des incidences négatives potentielles ou avérées. Ce chapitre présente les mesures ERC envisagées, elles doivent être proportionnées en fonction des enjeux et impacts observés.

Présentation des mesures d'évitement, des mesures de réduction et des incidences résiduelles

Degré d'incidence	niveaux estimés	
	avant mise en place ERC	après mise en place ERC
Majeur	- non-significatif : 0	- non-significatif : 14
Fort	- très faible : 0	- très faible : 14
Modéré	- faible : 18	- faible : 20
Non significatif	- modéré : 13	- modéré : 2
Faible	- fort : 13	
Très faible	- majeur : 2	
Positif		

N1.4.5 - SUIVI MISE EN OEUVRE PLU - DESCRIPTION METHODES UTILISEES POUR EVALUATION

à minima, et conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire devra procéder, au plus tard 6 ans après l'approbation de la présente procédure, à une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLU ou de ses évolutions.

Ces indicateurs permettent de prendre en compte et « mesurer » :

les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées, etc.) ;
l'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées) ;

les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion, etc.).

Critères retenus (*objectifs, état « zéro », indicateurs proposés, données ou outils à utiliser, producteurs, temporalité*) :

La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
La facilité à être mesurés,
L'adaptation aux spécificités du territoire.

N1.4.6 - DESCRIPTION METHODES UTILISEES POUR REALISER EVALUATION

ORGANISMES ET DOCUMENTS CONSULTES : ARS, DDRM Eure, SDAGE Seine-Normandie, PGRI Seine-Normandie, SDC Eure, SRCE Haute-Normandie, SRADDET Normandie, PRPDG Normandie

BIBLIOGRAPHIE : cartes IGN (1/25 000), orthophotoplan des communes (Géoportail), site Développement durable/inpn.mnhn/aires-captages/infoterre.brgm/sisfrance.

VISITES DE TERRAIN : prospections faunistiques et floristiques sur sites les 29 et 30.09.2022.

METHODOLOGIE : présentation des méthodes employées pour les études/relevés sur la faune, la flore, les habitats et zones humides.

N1.4.7 - RESUME NON TECHNIQUE

Rapport d'Évaluation environnementale :

- √ identification des enjeux et sensibilités environnementales ; état initial de l'environnement (scénario de référence), zoomé sur les 20 secteurs de projets urbains potentiels ;
- √ analyse des incidences potentielles, positives, neutres ou négatives, sur l'environnement selon choix retenus dans PADD, OAP, Règlements écrit et zonage ; zoom sur les sites Natura 2000 (transversale par pièce puis détaillée par thématique) ; aucune mesure ERC mise en œuvre ;
- √ présentation du recensement des mesures retenues d'ERC sur l'incidence.
- √ l'identification et évaluation des incidences résiduelles selon mesures ERC : incidence résiduelle considérée moindre que l'incidence potentielle si mesures retenues évitent, réduisent ou à défaut compensent, voire positives si mesures de plus-value ; a contrario insuffisantes si aucune mesure mise en œuvre.

ANNEXE : profils biologiques

PIÈCE N2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

art. L 151-5 du Code de l'Urbanisme

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de L'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Pièce centrale, le PADD exprime une vision stratégique du développement de VEXIN-SUR-EPTE sur 10 ans et fixe les grandes orientations retenues pour le développement et l'aménagement de l'espace communal : habitat, transport, économie, environnement, paysage, tourisme et loisirs. Il n'est pas directement opposable, ses orientations s'appuient sur les besoins et enjeux mis en évidence par le Diagnostic et l'EIE.

Orientation 1 - Une commune nouvelle, pôle rural de l'agglomération, dont le développement est à structurer

- Objectif 1 : affirmer une organisation communale multipolaire, s'appuyant sur le triptyque Ecos-Tourmy-Fourges
- Objectif 2 : faire du renouvellement rural le levier du développement maîtrisé et durable de Vexin-sur-Epte
- Objectif 3 : œuvrer pour la mise en place de circulations efficaces et apaisées à l'échelle du territoire

• Objectif 1

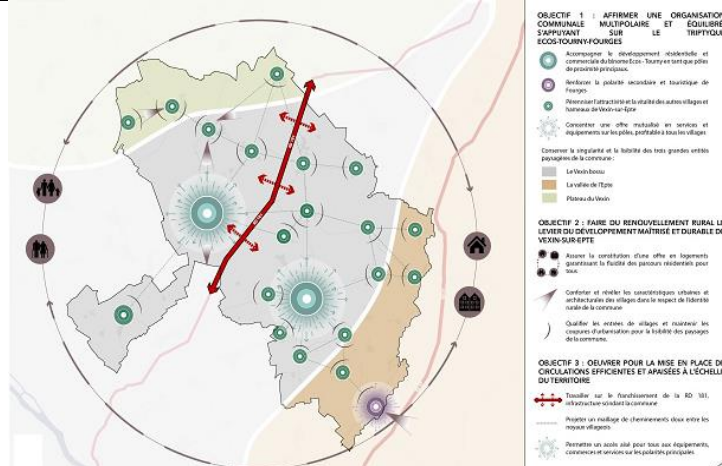
- Appuyer l'**organisation communale** sur les 3 pôles ECOS-TOURMY-FOURGES.
- rayonnement des pôles structurants au service de l'attractivité du territoire.
- mutualiser les services et équipements des pôles pour tous les villages.
- plateau du Vexin, Vexin bossu et Vallée de l'Epte : paysages "marqueurs" de la commune à conserver.

• Objectif 2

- Utiliser le **renouvellement rural** comme levier du développement maîtrisé et durable.
- renforcer la structure communale en vue de l'accueil de nouveaux habitants.
- constituer une offre de logements adaptés aux jeunes et les seniors.
- conserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales des villages.

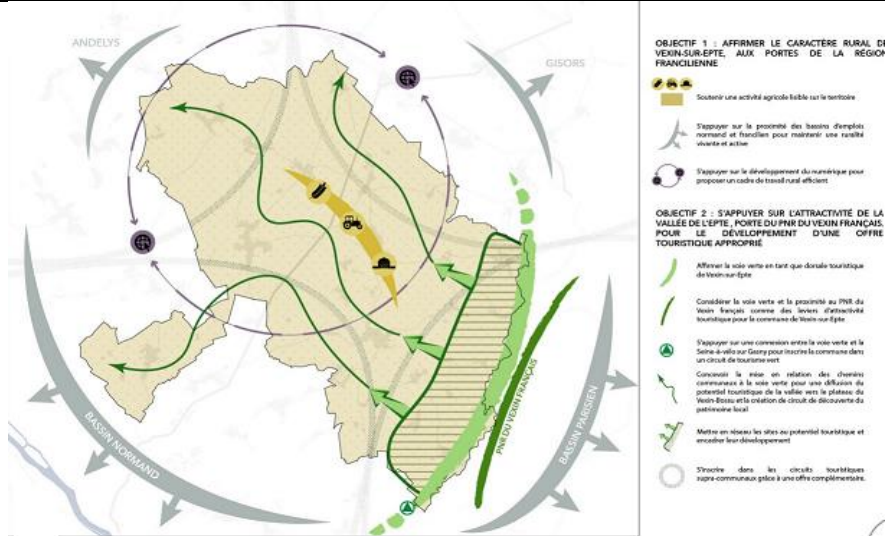
• Objectif 3

- Mettre en place des **circulations efficaces et apaisées** pour le territoire.
- sécuriser la traversée de la RD 181 afin de réduire la coupure de la commune.
- mailler les villages via les cheminements doux.
- faciliter l'accès pour tous aux équipements, commerces et services des polarités.



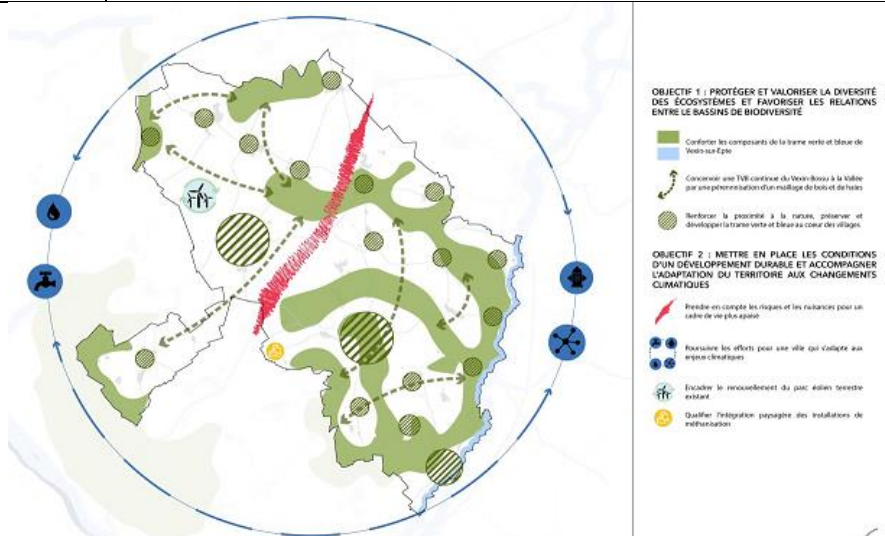
Orientation 2 - Une position d'interface, entre l'Île-de-France et la Normandie, à conforter
 Objectif 1 : affirmer le caractère rural de Vexin-sur-Epte, aux portes de la région francilienne
 Objectif 2 : s'appuyer sur l'attractivité de la vallée de l'Epte, porte du PNR du Vexin, pour le développement d'une offre touristique adaptée

- **Objectif 1**
 - Affirmer la **ruralité de Vexin-sur-Epte**, aux portes de l'IDF.
 - soutenir une activité agricole lisible sur le territoire.
 - préserver une ruralité vivante et active grâce aux bassins d'emplois normands et franciliens.
- **Objectif 2**
 - Développer le **tourisme** en valorisant la vallée de l'Epte (PNR du Vexin).
 - positionner la voie verte en dorsale touristique.
 - mailler et développer les sites touristiques.



Orientation 3 - Un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver
 Objectif 1 : protéger et valoriser la diversité des écosystèmes et favoriser les relations entre les bassins de biodiversité
 Objectif 2 : mettre en place les conditions d'un développement durable et accompagner l'adaptation du territoire aux changements climatiques

- **Objectif 1**
 - Protéger et valoriser les **écosystèmes**, en favorisant les **échanges de biodiversité**.
 - conforter les composants de la trame verte et bleue.
 - préserver et développer la trame verte et bleue au cœur des villages.
- **Objectif 2**
 - Adapter le territoire aux **changements climatiques** dans le cadre du développement durable.
 - pacifier le cadre de vie par la prise en compte des risques et nuisances.
 - poursuivre les efforts d'adaptation aux enjeux climatiques.



PIÈCE N3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

art. L151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

art. L151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ; II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

art. L151-7-1

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent : 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ; 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

art. R.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

art. R.151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

Opposables aux permis de construire, elles constituent une pièce essentielle du PLU et précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations du PADD : aménagement, habitat, mobilités, paysage, environnement.

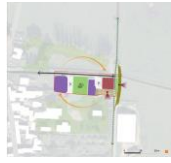
• 13 OAP sectorielles ; 5 OAP thématiques ; 1 OAP patrimoine.

OAP SECTORIELLES

Opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets définis dans les périmètres, elles sont complétées par le Règlement du PLU ; **très peu d'échéanciers proposés. 12 villages** concernés sur les 14.

- préserver voire améliorer les grands équilibres paysagers ;
- créer une interface paysagère et/ou urbaine et/ou écologique ;
- aménager les entrées de ville (mise en valeur du paysage urbain) ;
- ménager des espaces d'intimité, voire limiter les vues sur les espaces privatifs, dans les zones de tissus bâtis riverains/secteurs de projet ;
- identifier les voies de l'articulation du futur réseau viaire (objectifs spécifiques à chaque secteur) ;
- connecter au réseau viaire existant (insertion(s) sécurisée(s) ;
- permettre le partage de la voirie entre différents usages (desserte interne) ;
- participer à limiter la vitesse d'écoulement des eaux pluviales.

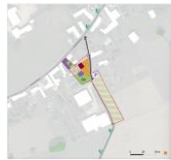
BERTHENONVILLE



Nord-Est du village, secteur de renouvellement urbain composé de deux entités parcellaires actuellement occupées par des équipements publics. **Terrains propriété communale et privée.**

Une opportunité de structurer l'offre de loisirs dans la vallée touristique.

BUS-SAINT-REMY

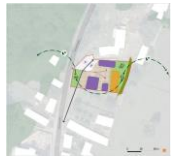


Centre du village, secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village.

Terrains propriété communale.

Une opportunité pour structurer l'offre touristique et/ou résidentielle dans le village.

CAHAIGNES

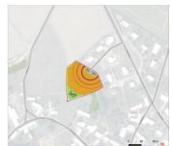


Centre du village, secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village.

Terrains de propriété communale.

Une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain. 5 logements + logements intergénérationnels.

CANTIERS



Centre-nord du village, secteur de développement et de densification urbaine actuellement en herbage.

Terrains de propriété privée.

Le site constitue l'une des seules possibilités de développement du village en raison de la réhabilitation déjà réalisée de l'ancienne mairie et de l'ancienne école mais également en raison de la présence de **nombreuses cavités** sur le reste du territoire. **Ouverture à l'urbanisation en janvier 2024.**

CIVIERES



Centre du village, secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village, ainsi que d'un vaste espace de loisirs.

Terrains de propriété communale.

Une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain. 5 logements.

ECOS



Centre du village, secteur de renouvellement urbain composé d'équipements communaux, ainsi que d'un vaste espace sportif de plein air.

Terrains de propriété communale.

Une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village par densification d'un site urbain à proximité immédiat des services, commerces et équipements. 15 à 25 logements.



Centre du village, entre la rue de l'Arsenal et le chemin de Larsix, secteur de développement urbain en continuité de la récente opération résidentielle le long de la rue de l'Arsenal. **Terrains de propriété communale et privée**, faisant l'objet de projet de développement sur précédents documents d'urbanisme. Opportunité pour structurer l'entrée de village sud mais également de constituer sur le territoire une nouvelle offre économique de service public et résidentielle. 14 logements en 2 phases.

FONTENAY-EN-VEXIN



Centre du village, secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village, ainsi que d'un vaste espace de loisirs à l'arrière du terrain. **Terrains de propriété communale.**

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village. 5 logements.

FORÊT-LA-FOLIE



Centre du village, secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village, d'une ancienne salle des fêtes, ainsi que d'un vaste espace de loisirs à l'arrière du terrain.

Terrains de propriété communale et privée.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village et pour maintenir les liens sociaux à l'aide d'équipements publics en cœur de village. 2 phases d'urbanisation.

FOURGES



Centre du village, secteur de densification d'un espace sans vocation situé entre la voie verte et la place du village.

Terrains de propriété privée.

La densification du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle.

FOURS-EN-VEXIN



Ouest du village, secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école ainsi que d'un vaste espace situé à l'arrière du terrain.

Terrains de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle et de service dans le village.

PANILLEUSE



Ouest du village, secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village.

Terrains de propriété communale.

Mutation du secteur qui constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle et de service dans le village.

TOURNY



Dans le village, secteur de développement urbain de la polarité de Tourny, à proximité des services, commerces et équipements de la commune.

L'urbanisation du secteur constitue l'unique opportunité de structurer le village par une offre résidentielle concentrée autour du centre villageois.

40 logements. **Ouverture à l'urbanisation en janvier 2024.**

OAP THÉMATIQUES

FRANGES URBAINES

Conserver un lien entre espaces naturels et espaces urbains

Cette OAP affirme le caractère rural de la commune de Vexin-sur-Epte, aux portes de l'Île de France. La commune veille à la transition entre les zones agricoles et l'urbain pour protéger cette caractéristique (rurale) comme atout de son développement touristique, notamment en lien avec sa connexion directe avec le PNR du Vexin Français.

La commune nouvelle de Vexin sur Epte souhaite affirmer son caractère rural aux portes de l'Île de France. Elle voit cette caractéristique comme une opportunité de développement du tourisme sur son territoire, notamment en lien avec sa connexion directe avec le PNR du Vexin Français.

Cette ambition est mise en relation avec l'ambition d'affirmer son organisation communale multipolaire :

- Un triptyque Écos-Tourny-Fourges ;
- Des bourgs ;

La conservation du caractère rural du territoire et notamment le lien entre les espaces urbanisés en mutation et les espaces agricoles et naturels, il est nécessaire d'anticiper les espaces de transition (visuels et fonctionnels entre ces deux types d'espaces).

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme de Vexin-sur-Epte a pour objectif :

- De traiter les franges urbaines ;
- De protéger les habitants des activités nuisantes ;
- D'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville.

TRAITER LES FRANGES URBAINES

Pour assurer leur traitement, le PLU identifie des espaces spécifiques aux abords des zones urbanisées, devant conserver leur rôle d'espace de transition ou ayant vocation à être développés dans ces secteurs de transition.

Vergers, espaces de prairies, fonds de jardin, espaces de maraîchage, espaces de loisirs/tourisme

AMÉLIORER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

DES ENTRÉES DE VILLAGES

Le traitement des franges urbaines rend la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés plus douce. Pour continuer dans cette direction, les entrées de villages sont également retravaillées pour préserver les caractéristiques vernaculaires porteuses de l'identité rurale du territoire.

Perceptions à conserver dans les entrées de villages, implantation du mobilier urbain, simplification et esthétisme des espaces publics (végétalisation)

COMMERCES

Conserver une attractivité commerciale sur ECOS et TOURNY – maintenir des commerces de proximité sur les villages

L'OAP Commerce fixe les conditions d'implantation des commerces, de manière générale sur le territoire. Elle définit les commerces considérés comme « important » pour la commune.

Cette OAP thématique a pour vocation d'énoncer les enjeux, principes et règles pour la création, l'installation ou le changement de toute activité commerciale, peu importe sa taille, son secteur d'activité ou sa localisation. L'OAP commerce traduit règlementairement les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

- Des **localisations préférentielles** :
 - pour l'ensemble des commerces du territoire, au sein des secteurs déjà urbanisés ;
 - pour les commerces « importants » du territoire (plus de 300 m² de surface de vente), les secteurs urbanisés de centralité de Écos et Tourny.
- Des **conditions d'installation**.

ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE A ECOS ET TOURNY

L'organisation de la pluri-polarité de Vexin-sur-Epte est faite en particulier entre les communes de Écos et Tourny qui sont identifiées pour accueillir les commerces structurants de la commune (+ de 300 m²).

Préserver les continuités commerciales, adapter-remember les cellules commerciales, développer des commerces associés aux équipements, aménager des espaces publics accessibles à tous

MAINTENIR COMMERCES DE PROXIMITÉ SUR VILLAGES

De manière complémentaire aux équipements commerciaux structurants qui pourront être implantés sur les villages d'Écos et de Tourny, la commune souhaite conserver les commerces de proximité ou encourager leur arrivée dans les villages du territoire afin de conserver leur attractivité.

Développer la vocation commerciale touristique sur Fourges, mobiliser les cellules ou bâtiments vacants, adapter les espaces publics pour accueillir des commerces ambulants

CARRIÈRES

Protéger l'environnement naturel – limiter les nuisances et risques

L'OAP Carrière a vocation à exposer les grandes orientations à suivre pour préserver la qualité de vie des habitants et éviter l'augmentation des risques et nuisances sur le territoire lors de la conception d'un projet de carrière.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Vexin-sur-Epte met en avant la qualité de vie sur son territoire et place le bien-être de ses habitants comme socle de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'implantation potentielle de carrière sur le territoire est perçue comme un élément allant à l'encontre de ces principes. Pour cela, une OAP Carrière est définie, permettant de fixer l'ensemble des critères devant être respectés par un projet de ce type, lors de son implantation sur le territoire communal.

PROTEGER ENVIRONNEMENT NATUREL DU PROJET

- de **restituer les corridors écologiques** (espace de connexion entre les réservoirs de biodiversité identifiés) existant avant la création de la carrière ;
- de **prévoir la réversibilité des aménagements** pour les faciliter la réutilisation du site pour d'autres usages : revalorisation du sol à long terme pour permettre une recolonisation naturelle des espaces, production d'énergie...

LIMITER LES NUISANCES ET LES RISQUES

Prendre en compte les habitations à proximité

- le respect d'une distance d'environ 1 kilomètre entre les parcelles comprenant une habitation et le site d'exploitation. Ce retrait sera composé :
 - d'un talus végétalisés permettant de **filtrer le bruit et minimiser l'impact visuel**, et ;
 - de la **formation d'un ensemble boisé** (agroforesterie (châtaigneraie, truffière, noyers) ou boisement), **d'une profondeur d'au moins 150 mètres** dont les arbres seront plantés avant exploitation ;

Limiter l'impact du fonctionnement

organisant les accès de manière à permettre une liaison routière entre la carrière et les axes majeurs, en limitant le passage par les cœurs de villages ou les zones habitées ;
prenant en compte les vents dominants dans le choix de l'emplacement et le type d'exploitation, afin de limiter la propagation de poussières et/ou de particules résultant de l'extraction de matériaux.

VOIES DOUCES

La commune de Vexin-sur-Epte dispose d'une ambition importante en matière d'augmentation des déplacements cyclables et en modes doux sur son territoire. Pour cela, elle met en place une stratégie d'évolution de ses espaces publics pour organiser et sécuriser les déplacements des modes doux, tant pour ses habitants que pour le développement touristique.

La commune de Vexin-sur-Epte dispose d'une ambition importante, en matière de :

- Liaison entre le plateau du Vexin et l'Epte ;
- Développement de la mobilité douce (tant pour les habitants au quotidien que pour les touristes) ;

AUGMENTER L'USAGE DU VELO

Créer un maillage cyclable, sécuriser et améliorer la lisibilité, augmenter la présence physique et visuelle des modes doux, créer une infrastructure « signal » à Fourges, améliorer la lisibilité de l'offre touristique

CREER UN MAILLAGE CYCLABLE HIERARCHISE (primaire, secondaire, diffus) SECURISER ET AMELIORER LA LISIBILITE DU MAILLAGE CYCLABLE PRIMAIRE ET SECONDAIRE

Sécurisation de la traversée cyclable et piétonne de la RD181, création de voiries partagées

AUGMENTER LA PRESENCE PHYSIQUE ET VISUELLE DES MODES DOUX

Création de voies apaisées, implantation de stationnement vélos

DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES TOURISTIQUES (VOIE VERTE)

Pour accroître l'attractivité du territoire envers les touristes passant sur la voie Verte de l'Epte, la commune vise la création de point d'attraction suscitant l'attrait des touristes vers le territoire.

CREER UNE INFRASTRUCTURE « SIGNAL » A FOURGES

Valoriser la proximité de Fourges avec la Voie verte Paris-Londres, améliorer la lisibilité de l'offre touristique depuis la Voie verte

ENERGIES RENOUVELABLES

LOCALISATION PREFERENTIELLE

Privilégier les espaces déjà artificialisés ou au sol très dégradé, peu d'espaces délaissés et sans vocation particulière mais à optimiser

INSTALLATION SUR DU BÂTI

Veiller à l'implantation de construction nouvelle afin de permettre l'accueil de ces systèmes dans le respect de l'environnement et du droit des citoyens

EOLIENNE DOMESTIQUE

Implantation dans le respect du voisinage, distance de sécurité au regard des constructions existantes, respect du paysage et du cadre de vie

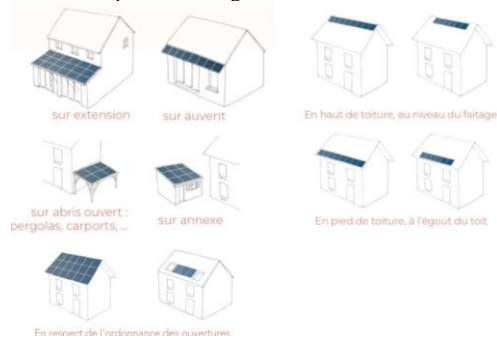
EOLIENNE INDUSTRIELLE

Respect du paysage et de la population

INSTALLATION SOLAIRE

A encourager sur les équipements d'intérêt général ou économique, système au sol en zones U et Au dans le respect sécuritaire et de voisinage, privilégier une intégration harmonieuse avec le bâti et l'environnement, disposer le bâti en optimisant l'ensoleillement, assurer la sécurité des usagers et la préservation du paysage, permettre l'implantation de panneaux en complémentarités des productions agricoles

L'OAP thématique a pour ambition de permettre le développement de systèmes de productions d'énergies vertes tout en assurant l'intégrité du paysage rural de la commune de Vexin-sur-Epte, force de son attractivité. Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil qu'offrent certains sites pour l'essor d'une révolution sociale en faveur de la préservation des ressources planétaires.



INSTALLATION DE METHANISATION

- se trouver à proximité des matières premières, permettant de limiter le transport de celles-ci et ainsi, ne pas participer à l'augmentation du trafic routier ;
- s'intégrer dans le paysage d'open-field dans lequel celles-ci s'installent, notamment au travers des couleurs et filtres visuels végétales en bordure d'installation.

AU

TRES SYSTEMES INNOVANTS

Implantation sécurisée et discrète, ne pas compromettre l'attractivité des lieux touristiques, ne pas porter atteinte à la sécurité des habitants

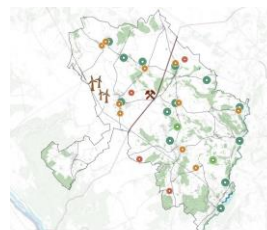
PATRIMOINE

Le territoire de Vexin-sur-Epte se caractérise par de nombreux éléments de patrimoine dans le paysage rappelant son identité rurale et religieuse : ferme à cours fermées, châteaux et demeures bourgeoises et religieuses.

Le paysage d'inscription de ces éléments de patrimoine détermine le cadre et la qualité de leur mise en scène : perceptions visuelles, relief, densité végétale, motifs agricoles, constructions, etc. Le maintien de ces motifs et éléments de paysage doit permettre la préservation des seuils entre différents milieux et ainsi valoriser la lecture des domaines et des fermes.

PRESERVER ET VALORISER LA SCENOGRAPHIE PATRIMONIALE ET PAYSAGERE DES DOMAINES

Corps de ferme à cours fermées, secteurs Nt des domaines patrimoniaux



● Domaines dans les bourgs ● Fermes à cours fermées dans les bourgs
● Domaines isolés ● Fermes à cours fermées isolées

- maintenir et restaurer la ceinture vivrière et de prairies pâturées
- préserver et renforcer les vergers
- maintenir et réintroduire des alignements d'arbres
- entretenir les motifs qui délimitent les voies
- encadrer les lisières des boisements



Exemple de haie taillée en fond de domaine à préserver

PRESERVER LES PERSPECTIVES VISUELLES SUR LES DOMAINES INTEGRES DANS LES BOURGS

- limiter les constructions en périphérie sur les terres agricoles
- embellir et maintenir les parcs des domaines
- maintenir la ceinture verte des exploitations agricoles/vergers
- valoriser les murets et façades
- préserver les arbres d'alignement et les haies
- maintenir les boisements
- encadrer les constructions aux abords espaces agricoles



PIÈCE N4 – RÈGLEMENT

N4-A – RÈGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

Rendu obligatoire, ce document sert de référence pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Son contenu conditionne tous les projets, même ceux exemptés d'autorisation. Le Règlement du PLU, traduction concrète des grandes orientations du PADD, fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en posant des réserves sur des terrains pour de futurs équipements, ou voies publiques, ou encore en protégeant les espaces naturels et boisements.

RÈGLEMENT ECRIT : exprime, pour chaque type de zones, les règles applicables dans un objectif de cohérence paysagère et urbaine :

- **Zone UA** : secteur urbain ancien, dense et mixte des centres-villageois ; sous-secteurs UA1 TOURNY et ECOS), UA2 (FOURGES) et UA3 permettent d'affirmer la stratégie commerciale ;
- **Zone UP** : secteurs à vocation résidentielle (habitations de type pavillonnaire) ;
- **Zone UX** : 3 zones à vocation artisanale et industrielle (TOURNY, ECOS et BUS-ST-REMY) ;
- **Zone A** : terrains équipés, ou non, utilisés à des fins agricoles ; doivent être protégés (potentiel agronomique, biologique et économique) ; seules admises les constructions, installations liées et nécessaires à l'activité usage agricole, ainsi que les habitations des exploitants ; 3 secteurs Ax permettent le développement limité d'activités artisanales isolées dans un espace agricole (menuiserie à Cantiers, marbrerie à Fontenay-en-Vexin et la ferme du Thuit -activité agricole et maçonnerie).
- **Zone N** : zone naturelle et forestière de protection stricte qui représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique). 3 secteurs Ne permettent les installations d'équipements publics de loisirs et

sportifs (terrain au sud du nouveau gymnase à TOURNY -installation terrain de football-, le terrain au sud du village d'ECOS -installation terrain de football (mutualisation vestiaires avec gymnase existant), le terrain, de propriété communale, à CAHAIGNES -installation *citystade* ; 16 secteurs *Nt* permettent des changements de destinations et installations limitées à vocation touristique (domaines castraux et abbatiales).

- **Zone AU** : réduction de la consommation d'espaces agricoles/naturels/forestiers ; permettre de répondre aux aspirations communales de production modérée de logements et d'emplois sur le territoire ; classement zones 1AU fait en cohérence avec les capacités des réseaux publics à gérer une hausse des raccordements :
 - 1AUh1 : secteurs extension ECOS et TOURNY afin d'accueillir de nouveaux habitants à proximité des commerces/services et équipements.
 - 1AUh3 : secteur extension CANTIERS (pas d'opération de renouvellement urbain).
 - 1AUx : création zone artisanale ECOS (continuité existant, absence de foncier à vocation économique sur la commune).
- **ER (14)** : poursuivre les démarches d'acquisitions foncières (réalisation d'aménagement d'espace public, élargissement/création cheminements doux, installation d'ouvrage de lutte contre incendies), accompagner le besoin en équipements ; vise à encadrer le développement de zone et opérations renouvellement équipements publics (insertion nouvelles constructions dans l'environnement, définition principes d'aménagements).
- **Trame patrimoniale** bâtie et naturelle,
 - patrimoine bâti/ paysager identifiés : édifices remarquables (églises, maisons anciennes, fermes à cours fermées, Châteaux et dépendances, abbayes, tourelles, pigeonniers) ;
 - paysages à préserver : déclinaison TVB urbaine (alignements arbres/haies sur domaine public/privé, perspectives vers château/grands corps de fermes ;
 - espaces paysagers à protéger (cadre de vie) ; Zone NATURA2000, jardins végétalisés.

5 - Liste des changements de destination			
N°	Village	Référence cadastrale	Section
-1-	Fontenoy-en-Vexin	255	JH
-2-	Forêt-la-Folle	257	B
-3-	Forêt-la-Folle	257	B
-4-	Forêt-la-Folle	257	B
-5-	Forêt-la-Folle	257	B
-6-	Forêt-la-Folle	257	B
-7-	Fours-en-Vexin	264	A
-8-	Fours-en-Vexin	264	A
-9-	Fours-en-Vexin	264	A
-10-	Ecots	000	A
-11-	Ecots	000	B
-12-	Ecots	000	B
-13-	Ecots	000	B
-14-	Ecots	000	J
-15-	Ecots	000	J
-16-	Ecots	000	AB

3 - Liste des emplacements réservés			
N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un équipement sportif de plein air	Commune	1,342
2	Création d'un équipement sportif de plein air	Commune	1,914
3	Défense incendie	Commune	0,023
4	Défense incendie	Commune	0,022
5	Création d'un cheminement doux	Commune	0,301
6	Création d'équipements et d'espaces publics	Commune	0,416
7	Création d'un stationnement public	Commune	0,152
8	Création d'un espace public	Commune	0,206
9	Défense incendie	Commune	0,044
10	Défense incendie	Commune	0,029
11	Défense incendie	Commune	0,019
12	Défense incendie	Commune	0,021
13	Défense incendie	Commune	0,022
14	Défense incendie et stationnement	Commune	0,129

4 - Liste des éléments du patrimoine bâti repérés			
NOM	Village	Typologie de patrimoine	Nature de l'élément
BER1	Berthenoville	Presbytère	Presbytère
BER2	Berthenoville	Château	Manoir, Château
BER3	Berthenoville	Château	Château
BER4	Berthenoville	Édifice religieux	Eglise
BER9	Berthenoville	Moulin	Moulin
BER10	Berthenoville	Rural	Ferme à cour fermée
BER11	Bus-Saint-Remy	Abbaye du trésor	Abbaye et Prieuré
BER14	Bus-Saint-Remy	Manoir du Bus	Manoir
BUS7	Bus-Saint-Remy	Abbaye du trésor	Édifice religieux
BUS8	Bus-Saint-Remy	Abbaye du trésor	Eglise désaffectée
BUS9	Bus-Saint-Remy	Abbaye du trésor	Eglise désaffectée
BUS10	Bus-Saint-Remy	Rural	Ferme à cour fermée
CAH1	Caughagnes	Requécourt	Château
CAH2	Caughagnes	Château	Château
CAH3	Caughagnes	Senancourt	Manoir
CAH4	Caughagnes	Requécourt	Édifice religieux
CAH5	Caughagnes	Édifice religieux	Eglise
CAH7	Caughagnes	Rural	Ferme à cour fermée
CAH8	Caughagnes	Rural	Ferme à cour fermée
CAH9	Caughagnes	Rural	Ferme à cour fermée
CAH11	Canvies	Édifice religieux	Eglise
CV1	Chivères	Bois-Gautier	Manoir
CV2	Chivères	Aubigny	Manoir
CV3	Chivères	Château	Manoir
CV4	Chivères	Église romane précoce	Eglise romane précoce
DAM1	Dampsmesnil	Aveny	Presbytère
DAM10	Dampsmesnil	Moulin d'Aveny	Moulin
DAM11	Dampsmesnil	Rural	Ferme à cour fermée
DAM2	Dampsmesnil	Aveny	Château
DAM3	Dampsmesnil	Aveny	Eglise
DAM4	Dampsmesnil	Aveny	Édifice religieux
DAM5	Dampsmesnil	Église romane précoce	Eglise romane précoce
ECO1	Ecots	Presbytère	Presbytère
ECO1B	Ecots	Le Chesnoy	Chapelle du château
ECO11	Ecots	Valcarbon	Édifice religieux
ECO12	Ecots	Valcarbon	Eglise désaffectée
ECO14	Ecots	Rural	Ferme à cour fermée
ECO17	Ecots	Rural	Ferme à cour fermée
ECO18	Ecots	Rural	Ferme à cour fermée
ECO19	Ecots	Rural	Ferme à cour fermée
ECO2	Ecots	Architecture	Halle
ECO3	Ecots	Bonval	Manoir
ECO4	Ecots	Valcarbon	Château
ECO5	Ecots	Le Fleu-Aubin	Manoir
ECO6	Ecots	Le Fleu-Aubin	Château
ECO7	Ecots	Le Chesnoy	Château
ECO8	Ecots	Valcarbon	Édifice religieux
ECO9	Ecots	Édifice religieux	Eglise
FON1	Fontenoy-en-Vexin	Beauregard	Château
FON2	Fontenoy-en-Vexin	Château	Manoir
FON3	Fontenoy-en-Vexin	Édifice religieux	Eglise
FON4	Fontenoy-en-Vexin	Rural	Ferme à cour fermée
FON8	Fontenoy-en-Vexin	Rural	Moulin à vent
FOR1	Forêt-la-Folle	Édifice religieux	Eglise
FOR4	Forêt-la-Folle	Rural	Ferme à cour fermée
FOR5	Forêt-la-Folle	Rural	Ferme à cour fermée
FRG1	Fourges	Château	Château
FRG2	Fourges	le Bois Roger	Manoir
FRG4	Fourges	Édifice religieux	Eglise
FRG5	Fourges	Édifice religieux	Chapelle
FRG7	Fourges	Moulin de Fourges	Moulin
FRG8	Fourges	Rural	Ferme à cour fermée
FRV1	Fours-en-Vexin	Édifice religieux	Eglise
FRV3	Fours-en-Vexin	Château	Château
FRV4	Fours-en-Vexin	Château	Manoir
FRV5	Fours-en-Vexin	Rural	Ferme à cour fermée
FRV6	Fours-en-Vexin	Rural	Ferme à cour fermée
GUI1	Gully	Abbaye et prieuré	traces grande dimère sans corps de ferme
GUI2	Gully	Château	Château
GUI3	Gully	Château	Danjon avec enceinte
GUI4	Gully	Édifice religieux	Eglise
GUI5	Gully	Édifice religieux	Chapelle du prieuré
GUI6	Gully	Église romane précoce	Eglise romane précoce
GUI7	Gully	Moulin	Moulin
GUI8	Gully	Rural	Ferme à cour fermée
PAN1	Fontillose	Château	Manoir
PAN2	Fontillose	Édifice religieux	Eglise
TOU1	Tourny	Le Fay	Ferme à cour fermée
TOU2	Tourny	La Throudière	Abbaye et Prieuré
TOU3	Tourny	Château	Château
TOU5	Tourny	Le Fay	Manoir
TOU6	Tourny	Édifice religieux	Eglise
TOU7	Tourny	Rural	Ferme à cour fermée
TOU8	Tourny	Moulin	Moulin à vent
TOU9	Tourny	Rural	Ferme à cour fermée

Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de halet-jet

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verrucosus	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens</i> ou <i>Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaigner commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

Ailier (sorbeer ailier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbeer des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Comoulier mâle	<i>Cornus mas</i>
Comoulier sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

- **Linéaires commerciaux** à préserver (pérenniser activité commerciale, services, linéaires bâtis centre ECOS et TOURNY) ; **Changements de destination** (demande des propriétaires) : 2 bâtiments ; **Risques connus** : espaces à risques connus dont le PPRi de l'Eppe et les cavités.

REGLEMENT GRAPHIQUE : cartographie à l'échelle de la commune et cartes individuelles des 14 villages : délimite plusieurs zones réglementaires : zones urbaines (U), à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), zonage stricto-sensu. Les zones urbaines (équipements publics existants ou en cours de réalisation) ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

PIÈCE N5 - ANNEXES

- ✓ **PPRI** Eppe-Aval
- ✓ **PPRT** SNECMA-Ariane Group
- ✓ **Carte du projet arrêté**
- ✓ **Annexes** sanitaires
- ✓ Dispositions foncières sur le **classement sonore**, le **risque de plomb**, les **carrières**, les plans des **réseaux** :
 - cartographies des Servitudes d'Utilité Publiques AC1, AC2, I4, PM1, PM3
 - Cartographie des réseaux d'Eau Potable villages
 - Cartographie des réseaux d'Eaux Usées villages
 - Règlement Service Assainissement Collectif
 - Règlement Service Assainissement Non Collectif
 - Atlas cavités souterraines (carrières)
 - Atlas cavités souterraines (aléas argile).

PIÈCE N6 -PIECES ADMINISTRATIVES

1. Délibération du 30.06.2021 -prescription du **lancement de l'élaboration du PLU** ;
2. Délibération du 23.06.2022 -débat sur les **orientations du PADD** ;
3. Délibération du 08.12.2022 - **mise à jour des orientations du PADD** (consommation foncière) ;
4. **Bilan de la concertation**

Campagne d'information



PIÈCE N7 -PIÈCES COMPLÉMENTAIRES

1. Note de présentation du PLU

Document de 22 pages, valant préface au dossier du projet, entre présentation du projet (*à noter qu'il est inscrit à tort « révision » de PLU*), le rappel des textes réglementaires et rappel de la procédure, rappel succinct du Rapport de présentation, du PADD, des OAP, du Règlement, la présentation des incidences potentielles et résiduelles du projet/mesures retenues, la synthèse des sensibilités et enjeux environnementaux, le résumé non-technique de l'évaluation environnementale et les Annexes.

2. Avis délibéré MR Ae, Avis PPA et Collectivités (consultables partiellement ci-après et in-extenso sur le PV de synthèse pour les observations réclamant une réponse du porteur de Plan).

PLAN DE ZONAGE ARRÊTÉ

Prescriptions ponctuelles

- Murs à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

Prescriptions linéaires

- Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du CU
- Alignement végétal recensé au titre de l'article L.151-19 du CU

Prescriptions surfaciques

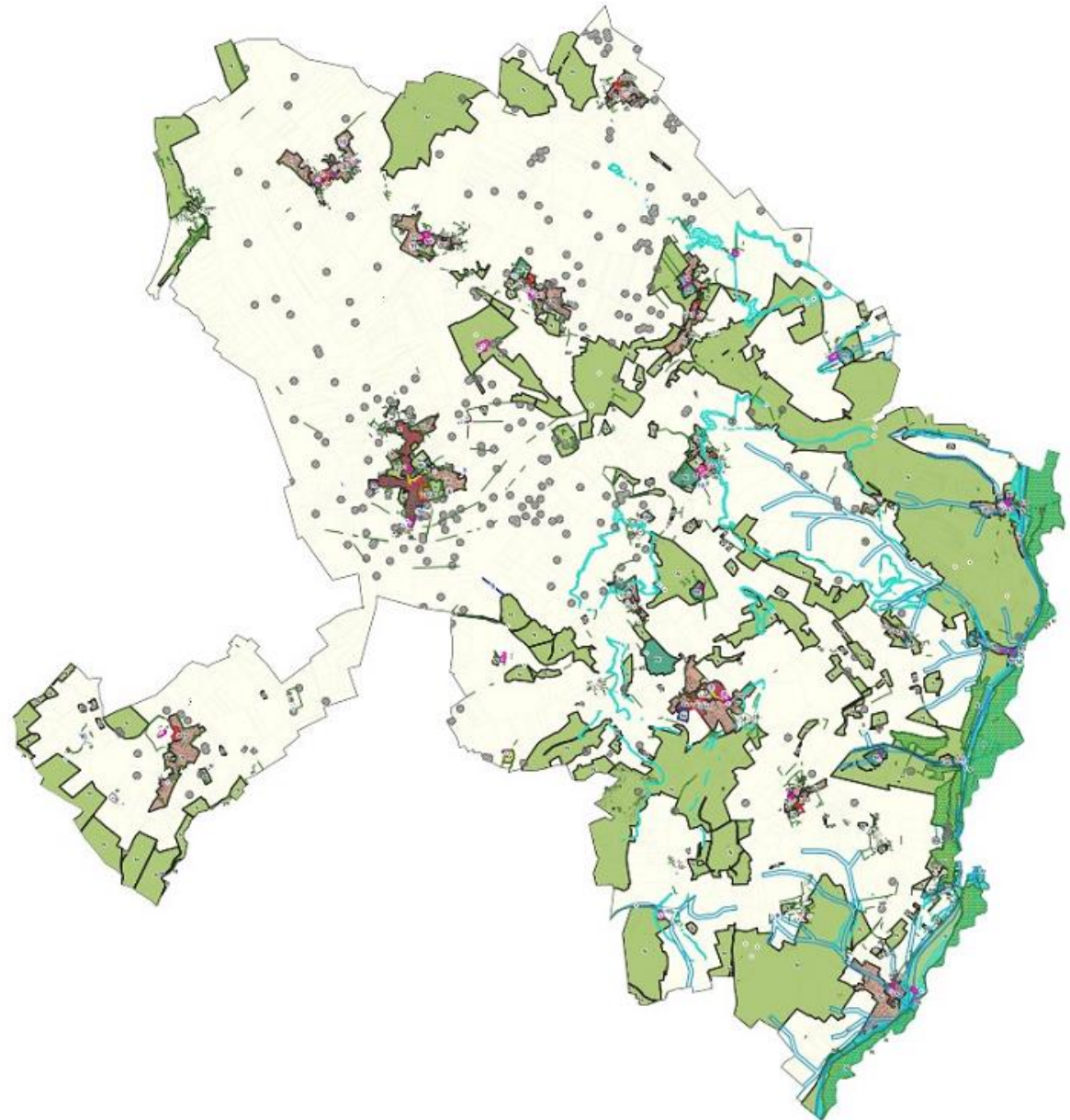
- Périmètre soumis à OAP au titre de l'article L.151-8 du CU
- Périmètre bâti recensé au titre de l'article L.151-18 du CU
- Espace naturel protégé recensé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du CU
- Carrières, souterrains abandonnés couverts par un périmètre R.111-3 du CU
- Secteur inondable identifié au titre de l'article R.151-31 du CU
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU
- Jardins et parcs identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du CU

Zonage

- Délimitation des zones
- UA1
- UA2
- UA3
- Up
- Uu
- UAUR1
- UAUR2
- UAUR3
- A
- Au
- N
- Nw
- Nt

Référentiel cadastral

- Bâti
- Surface en eau
- Parcelles
- Limites communales



1.4 BILAN DE LA CONCERTATION

art. L103-2 à 6 et suivants du code de l'urbanisme

"concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées". Le Code de l'Urbanisme dispose également que les "modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente".

Le lancement de la démarche sur le PLU a été notifié dans la presse locale, le bulletin municipal, sur le site Internet et la page *Facebook* de VEXIN-SUR-EPTE, sur l'application *Neocity* ou *Panneau Pocket*. Les lettres sur le PLU de mai 2021 et février 2022 informaient en continu la population sur la procédure en cours. En juin 2021, un premier dossier, portant sur les documents de travail des études initiales, et des registres de concertation étaient mis à disposition en mairie déléguée (ECOS pour 19 dépositions), et une messagerie dédiée créée (plu@vexin-sur-epte.fr), le tout afin de recevoir les observations du public qui pouvaient également les faire parvenir par courrier au Service urbanisme de la commune nouvelle.

Des animations étaient organisées in-situ (balades rurales/urbaines en décembre 2021 avec 20 personnes).

A partir de janvier 2022, le projet a fait l'objet d'une information itinérante sous la forme de trois panneaux publics, d'une exposition murale à ECOS, TOURNY et FOURGES, et à l'occasion de manifestations communales. Les associations ont été tenues informées de l'avancée du projet.

En décembre 2022, à l'issue du Diagnostic, un questionnaire électronique a reçu près de 360 contributions, De multiples réunions publiques ont été organisées de septembre 2022 à janvier sous le thème « *jeudis de l'information* », réunissant 90 participants. Le PADD a fait l'objet d'une présentation publique, portant l'axe 1 « *organisation territoriale et stratégie résidentielle* », l'axe 2 « *stratégie de développement économique* », l'axe 3 « *ambitions en termes de cadre de vie* »,

Le public a exprimé des remarques et requêtes, portant notamment sur la constructibilité des parcelles et les délimitations de zonages, la protection de l'environnement et le cadre de vie de la population, la prise du volet social et le logement, l'inquiétude quant à la réalisation certains grands projets visant le territoire, l'économie au sens large, la mobilité et les déplacements en interne et vers les grands pôles économiques, les équipements des villages et hameaux, et la prise en compte des risques naturels.

Concomitamment, le porteur de Plan, le bureau d'étude, les élus et les PPA multipliaient les réunions techniques, en Comité de pilotage et ateliers divers.

Le bilan de cette concertation a fait l'objet de **l'arrêt du projet** lors de la séance du 8 février 2023.

1.5 AVIS DÉLIBÉRÉ MRAe

L'avis délibéré, en date du 11 mai 2023, portant dix recommandations et les réponses apportées par le porteur de plan sont consultables au **fascicule 7.2** du dossier mis à EP, et reprises pour partie au **PV de synthèse** des observations afin de confirmer leur prise en compte ou présenter une argumentation.

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.).

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.

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.).

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.

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 ».

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.

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.

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

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.

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

1.6 AVIS PPA

Conformément à la réglementation, la commune nouvelle a également transmis le projet de PLU pour avis aux Personnes publiques et Collectivités associées qui disposaient de trois mois pour s'exprimer. Ces observations sont consultables in-extenso partie en 4.1 du PV.

1.6.1 SERVICES DE L'ÉTAT - CHAMBRES CONSULAIRES - COLLECTIVITÉS

- √ **CDPENAF** : avis favorable le 25 mai 2023 avec réserves (améliorations de zonage, zone Nt sur STECAL) ;
- √ **PREF27** : avis favorable le 15 mai 2023, avec réserves et recommandations (consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, risques & nuisances, protection de la biodiversité, prise en compte des paysages) ;
- √ **DDTM** : arrêté du 13 juin 2023 accordant partiellement des dérogations

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

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** :

TOURNY, BUS-SAINT-REMY, FORET-LA-FOLIE, FOURGES, CANTIERS, DAMPSMESNIL, CIVIERES, FOURS-EN-VEXIN

- √ **DRAC de Normandie** : avis favorable le 16 mars 2023 avec **réserves** (justifications, contenu du dossier) ;
- √ **CD de l'Eure** : avis le 4 mai 2023 avec **remarques** (PADD, OAP) ;
- √ **CA de l'Eure** : avis favorable le 13 mars 2023 avec réserves/recommandations (projet d'accueil démographique/de constructions/d'équipements publics, prise en compte de l'activité agricole, PADD, OAP, Règlement, consommation espaces agricoles et naturels) ;
- √ **CCI de l'Eure** : avis favorable le 26 mai 2023, avec **réserve** et **remarques** (industries et entrepôts en zone Up, déplacement de « cellules » commerciales, sobriété foncière) ;
- √ **CNPF** : avis défavorable le 3 mai 2023 (pratiques sylvicoles, classement des boisements)
- √ **INAO** : mail du 27 mars 2023
- √ **SNA** : délibération du 13 avril 2023 avec **recommandations** (projet d'aménagement stratégique, enveloppes urbaines, OAP, Règlement, PLH, Annexes).

1.7 COMPOSITION DU DOSSIER

Conformément à la réglementation en vigueur, et aux termes de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique en date 22 mai 2023, un dossier de près de 1200 pages a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en versions imprimée et dématérialisée sur le site de la commune nouvelle (hormis les registres d'enquête et leurs PJ).

- √ **Documents administratifs** : Avis et Arrêté d'ouverture d'enquête publique, copies des annonces légales, coupures de presse ;
- √ **Projet de PLU** :
 - 1) **Rapport de présentation** (528 pages) : justifications, volet agricole, Diagnostic, EIE, Evaluation environnementale, Etat initial de l'environnement ;
 - 2) **Projet d'Aménagement de Développement Durables** (22 pages) ;
 - 3) **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (73 pages) ;
 - 4) **Règlement écrit** (132 pages) **et graphique** (cartes de la commune nouvelle et individuelles par village)
 - 5) **Annexes** (197 pages) : PPRI, PPRT, Carte Servitudes Utilité Publiques AC1/AC2/I4/PM1/PM3, Annexe sanitaire, Eau potable, Eaux usées, règlements Assainissement collectif et non collectif ;
 - 6) **Pièces administratives** (délibérations projet/orientations PADD/Bilan de la concertation) (81 pages) ;
 - 7) **Pièces complémentaires** (Note de présentation du PLU, avis MRae et des PPA) (87 pages) ;
 - 8) **Diagnostic agricole** (177 pages).
- √ **Registre d'enquête** à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête au sein de quatre villages. Au village d'ECOS, considéré pour raison de praticité comme celui du siège de l'enquête, il a reçu en continu la copie des mails déposés sur le site de la commune et les originaux des courriers transmis à l'attention du président de la commission d'enquête.

A noter que les mairies déléguées de ECOS, FOURGES, TOURNY et PANILLEUSE détenaient une version « imprimée » du dossier, et d'un registre, la version dématérialisée du dossier étant accessible à tous.

L'ensemble de ces documents a été mis à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, voire au-delà. En ce qui concerne la mairie déléguée de PANILLEUSE, fermée la semaine 28, un personnel du service urbanisme de la commune nouvelle pouvait se déplacer sur simple appel.

1.8 COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

PROJET

Par définition même, ou sauf cas très exceptionnel, tout « projet » tend à être amendé, modifié ou bonifié, et le PLU de la commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE n'y échappe tout naturellement pas tant sur le fond, par la nature des orientations et choix de zonages notamment, que sur la forme du dossier dans la présentation des documents ou la rédaction des fascicules, de nombreux, et parfois malheureux, copier-coller ayant été relevés (idem de la part du public).

La Commission d'enquête considère que le projet de VEXIN-SUR-EPTE affiche l'ambition marquée de mettre en place une cohérence territoriale et une harmonisation communale qui prend appui sur trois principales polarités, dont deux majeures, sans occulter une volonté de développer les autres villages en termes de renouvellement urbain : le résidentiel (parcours progressif, création de logements intergénérationnels ainsi que pour personnes âgées), construction de nouveaux logements et réhabilitation de logements vacants, tout en recherchant un meilleur équilibre entre les divers types de logements, une redynamisation locale optimisée et la prise en compte du manque de logements locatifs sur les villages les plus conséquents.

Un travail a également été fait pour (re)penser les déplacements, entre intermodalité et recours aux modes doux actifs de déplacements inter-agglomérations.

Il est notable que le volet environnemental est traité en profondeur, reflétant une réelle prise de conscience de l'enjeu environnement via une démarche appuyée et organisée, tout en y ayant associé la population à la réflexion globale. Ainsi, la biodiversité est un élément fort du projet, visant à la protection et la valorisation des écosystèmes.

Pour ce faire, la commune propose divers axes de réflexion en termes de zonages -dont l'urbanisation-, d'environnement, de logements, d'activités agricoles, de commerces et de déplacements.

Toutefois, certains points interpellent :

- il semblerait, qu'au regard de la tendance générale, que les projections démographiques territoriales soient surestimées ce qui amène à s'interroger sur la pertinence de certains choix retenus ;
- la problématique liée à une potentielle surconsommation foncière, au croisement de la consommation antérieure et des choix d'ouverture à l'urbanisation de certains villages (extension) ou création de STECAL, au risque d'impacter fortement les espaces NouAet remettant en cause la volonté d'éviter la réduction de ces espaces.

DOSSIER

Il comprend des données écrites étayées, complétées par divers plans, graphiques et photographies dans l'objectif d'une bonne compréhension du projet, répondant ainsi à minima aux dispositions légales en vigueur.

Une lecture approfondie des différents documents a permis de relever que certains items, thèmes, propos et informations étaient incomplets voire insuffisants ou méritaient d'être parfois reconsidérés. Un nombre assez conséquent d'erreurs matérielles a été relevé par les Services de l'État (EIE).

La commission d'enquête a eu accès à l'ensemble des documents portant élaboration du PLU dans les délais réglementaires, quoique relativement tard pour la version « imprimée » (près de 1 300 pages regroupant fascicules ou registres, plans, schémas ou annexes) ou de la version numérique sur le site Internet de la commune nouvelle. Par ailleurs, chaque village de la Collectivité a reçu une version dématérialisée du projet. Selon leur format, on pouvait regretter l'échelle retenue pour les plans de zonages, certains pouvant se révéler difficilement exploitables pour leur lisibilité graphique, l'incomplétude voire de l'absence d'informations ou repères (numérotation des parcelles), ou d'extraits cadastraux qui ne soient pas les plus récents disponibles à la date d'arrêt du projet, rendant la lecture délicate voire difficile et confusion dans la préhension locale d'un projet.

Il est indéniable que, sur ce volet, et devant une telle situation, l'aide apportée par les commissaires enquêteurs lors des permanences a été particulièrement bénéfique grâce à un investissement personnel considérable. A la demande de la commission d'enquête, des documents complémentaires ont été fournis par le porteur de Plan, ou le bureau d'études, pour sa propre compréhension ou afin d'être mis à la disposition du public. La population s'est déplacée en nombre dès les premiers jours de l'enquête publique, les plages horaires des permanences se révélant parfois sous-estimées et nécessitant le remaniement du planning de présence des commissaires enquêteurs.

On pouvait également s'étonner du classement de certains terrains, proposés en zone A, alors qu'ils semblent se situer en zone U (hameaux), leur vocation première n'étant pas liée aux caractéristiques de ce zonage cf. à la définition du code de l'urbanisme.

Enfin la Commission s'étonne du fait que, alors que le PLU était déjà en cours d'élaboration, des parcelles aient pu, a priori, avoir été vendues assez récemment en terrains constructibles.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 ORGANISATION

2.1.1 DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par décision en date du 15 mai 2023, M. le Président du Tribunal Administratif de ROUEN a constitué une commission afin de conduire l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE (quatorze ex-communes devenues villages) :

M. **Bernard POQUET**, président ; M. **Jean-Paul LE VOURC'H** et M. **Alain SEGAL** membres titulaires ; Mme **Elisabeth GRAVELINE**, membre suppléante (n'a effectué aucun remplacement).

2.1.2 MODALITÉS ET PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La désignation effectuée par le Tribunal administratif, le président de la CE a pris attache auprès de Mme Anne-Sophie DELAHAYE, en charge du dossier au sein du Service aménagement et commande publique de la commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE, afin de fixer une date pour la première réunion de travail qui s'est déroulée le vendredi 19 mai 2023 dans les locaux de la mairie de la commune nouvelle, à la suite de multiples échanges par mails et téléphoniques, en présence de M. Thomas DURAND, maire de la commune, M. Jérôme RICHARD, Adjoint à l'aménagement/urbanisme et sécurité et M. BÉNIER, directeur.

Cette entrevue a permis de faire un premier point de situation sur le projet et le dossier, d'envisager la période d'enquête publique, les lieux et dates des permanences, de proposer une collaboration à la réalisation de l'avis et de l'arrêté d'ouverture l'EP, rappeler et définir l'ensemble des supports d'information et de communication à mettre en place sur le territoire de VEXIN-SUR-EPTE. Messieurs DURAND et RICHARD ont brossé un portrait du territoire, les attentes et enjeux du projet de PLU.

Quoiqu'initialement envisagée pour un début le 15 juin, il a été décidé que l'enquête publique ne pouvait raisonnablement commencer qu'ultérieurement aux fins de complétude du dossier et d'information suffisante du public. La période a donc été fixée du 19 juin au 19 juillet 2023 :

- les dossiers d'enquête ont été remis, partiellement, aux membres le mardi 31 mai 2023 ;
- après étude du projet, une nouvelle réunion de travail s'est tenue le 16 juin 2023 à VEXIN-SUR-EPTE ;

A l'occasion des séquences de visites sur sites du territoire de la commune nouvelle, la CE a rencontré à de multiples occasions ses interlocuteurs en vue d'affiner plusieurs points de la procédure en cours, sur le dossier en lui-même et sa complétude, et afin d'obtenir diverses informations ou récupérer certains documents complémentaires.

2.1.3 VISITE DES LIEUX

Devant l'étendue du territoire, la remise tardive des pièces du dossier ne permettant pas de reconnaissance in-situ en amont de l'enquête comme il se devait, et afin de se forger une idée toute personnelle des caractéristiques des villages/hameaux intégrés au projet, il a été décidé de répartir la visite des sites -et secteurs à fort enjeux environnementaux, urbanistiques, économiques, humains- entre membres de la commission en cours d'EP et après collationnement des contributions.

2.1.4 PERMANENCES

Conformément aux termes de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la commission d'enquête a été représentée par un ou plusieurs membres au cours des permanences au sein de quatre mairies déléguées.

Nonobstant la possibilité pour le public de s'exprimer par mails, courriers ou hors permanences, et en accord avec le responsable du Plan, il a été décidé de positionner au mieux les lieux de permanences sur le territoire de la commune nouvelle tout en respectant, autant que faire se peut, les jours et horaires d'ouverture des mairies. De ce fait, on peut relever, qu'à chaque permanence, une bonne partie des contributeurs provenait également des ex-communes limitrophes, notamment les samedis.

Les locaux, mis à leur disposition, permettaient la réception du public dans les meilleures conditions possibles. Globalement, la configuration, l'accessibilité et les aménagements de ces locaux étaient tout à fait satisfaisants (présence d'un bureau séparé ou d'une pièce suffisamment vaste permettant une certaine discrétion lorsque le contributeur le souhaitait) facilitant la présentation des diverses pièces d'un dossier vaste et volumineux et de cartes naturellement de grandes dimensions.

Mairie déléguée de ECOS (au profit du siège de l'EP)	lundi 19 juin 2023 de 9h00 à 12h00 (ouverture d'enquête) samedi 1 ^{er} juillet 2023 de 9h00 à 12h00 mercredi 19 juillet 2023 de 14h00 à 17h00 (clôture d'enquête)	
Mairie déléguée de TOURNY	lundi 19 juin 2023 de 14h30 à 17h30 samedi 8 juillet 2023 de 9h00 à 12h00	
Mairie déléguée de FOURGES	mardi 27 juin 2023	de 9h00 à 12h00
Mairie déléguée de PANILLEUSE		de 16h30 à 19h30

La commission d'enquête considère les conditions d'accueil du public tout à fait convenables.

2.2.2 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un climat assez serein, avec une participation assez forte dès la seconde semaine et une population très impliquée voire très « présente » lors de certaines permanences. Aucun incident particulier n'est à signaler.

Il est notable que les bonnes conditions d'accueil dans chacune des mairies déléguées ont sans conteste concouru à la bonne réalisation de la mission. Il est à relever que les élus et les personnels administratifs, se sont montrés disponibles et coopératifs en toutes circonstances.

2.2.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité légale et réglementaire, à savoir :

√ PRESSE

La commune de VEXIN-SUR-EPTE était chargée de la publicité à faire paraître aux « Annonces légales ».

L'avis au public, portant sur l'ouverture de l'enquête et ses caractéristiques, est paru dans deux journaux diffusés dans le département, quinze jours avant le début de l'EP, et rappelé dans les huit premiers de celle-ci (originaux insérés au dossier détenu au siège de l'EP) :

	1 ^{ères} parutions	2 ^{èmes} parutions
Paris-Normandie	1 ^{er} juin 2023	22 juin 2023
Le Démocrate Vernonnais	1 ^{er} juin 2023	22 juin 2023

√ AFFICHAGES EN MAIRIE

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une apposition aux lieux habituels d'affichage de documents officiels de toutes les mairies des villages du territoire quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Ces affiches étaient visibles en permanence depuis la voie publique.

Afin d'attester de la conformité de l'accomplissement de cette formalité, chacun des élus délégués a été invité à transmettre un certificat d'affichage au porteur de Plan dès la fin de l'enquête.

√ SITE INTERNET VEXIN-SUR-EPTE

Le portail Internet de VEXIN-SUR-EPTE a constamment permis d'accéder à l'ensemble du dossier (<https://www.vexin-sur-epte.fr>), dans la rubrique dédiée au projet. Le public avait ainsi la possibilité de prendre connaissance par voie dématérialisée de l'ensemble des documents, des avis des Services de l'Etat et des PPA. Le nombre de consultations de la version dématérialisée ne pouvant être comptabilisé, il est à penser qu'elles ont été assez nombreuses, le public en ayant confirmé la consultation avant de s'entretenir avec les membres de la commission lors des permanences.

√ INFORMATIONS LIBRES

Selon leurs possibilités, certaines collectivités ont volontairement consolidé l'information en la diffusant en d'autres lieux ou panneaux lumineux (panneau-Pocket, flyers, propre site Internet, bulletin d'information local). La presse a également été sollicitée.

VEXIN-SUR-EPTE
NOUVEAU PLAN LOCAL D'URBANISME
Une enquête publique s'ouvre lundi 19 juin

Protéger le cadre rural tout en assurant un renouvellement urbain. C'est l'objectif du futur plan local d'urbanisme soumis à une enquête publique dès lundi 19 juin. Les habitants peuvent d'ores et déjà le consulter.

Démaré en juin 2021, le nouveau Plan local d'urbanisme (PLU) sera soumis à une enquête publique à partir du lundi 19 juin. Cette dernière s'étalera sur un mois. Un mois durant lequel les habitants pourront prendre connaissance du dossier et livrer leurs commentaires ou interrogations.

« Ce PLU a pour objectif de protéger notre cadre de vie rural tout en densifiant de manière raisonnée. Tout est une question de dosage », indique Jérôme Richard, adjoint en charge de l'urbanisme à Vexin-sur-Epte. Une question de dosage qui doit être finement calculé pour ne pas braver la population, qui s'inquiète justement de la densification de la commune. « C'est un sujet de préoccupation pour les habitants mais aussi pour les collectivités. Toutes les communes rurales sont confrontées à cette problématique », assure l'adjoint.

En effet, ces dernières doivent répondre à une demande de logements en hausse.

« Si on veut que les jeunes s'installent et que les personnes âgées puissent rester vivre dans leur commune, il faut qu'on se dirige vers un renouvellement urbain », précisent-ils.

Eoliennes, photovoltaïque et méthanisation

Jérôme Richard rappelle que la mairie a fait preuve de transparence en ce qui concerne ce projet : « Nous avons mis à disposition des habitants le dossier sur lequel nous avons travaillé. Il est accessible sur le site Internet, alors que ce n'est pas une obligation. » Le PLU se découpe en différents dossiers de plusieurs centaines de pages. Pour le consulter, il faudra donc se munir de patience.

Dans les grandes lignes, le PLU vise à densifier, tout en limitant l'étalement urbain. En parallèle, il est censé protéger l'économie agricole et touristique. Il évoque également les possibilités d'accompagnement en matière d'énergie renouvelables : photovoltaïque, méthanisation, éoliennes. « Nous devons encadrer ces projets », souligne l'adjoint.

Plusieurs permanences

Des permanences seront assurées afin de renseigner le public et recevoir ses observations. En mairie de Vexin-sur-Epte, 25, Grande rue, à Ecos : lundi 19 juin de 9h à 12h, samedi 1^{er} juillet de 9h à 12h, mercredi 19 juillet de 14h à 17h (clôture d'enquête). En mairie déléguée de Tourmy, 5, rue Avel : lundi 19 juin de 14h30 à 17h30, samedi 8 juillet de 9h à 12h. En mairie déléguée de Fourges, 7, route d'Écos : mardi 27 juin de 9h à 12h. En mairie déléguée de Panilleuse, 5, place Saint-Jean : mardi 27 juin de 16h30 à 19h30. Ou exprimer ses remarques sur le PLU ?

En ligne, par email à l'adresse suivante : plu@vexin-sur-epte.fr (objet : enquête publique PLU Vexin-sur-Epte) ; dans l'un des trois lieux d'enquête et au siège de la commune ; sur les ordinateurs à disposition dans les espaces France Services d'Ecos et de Tourmy. Un registre papier est également proposé. Pour ce faire, en vous adressant au président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : monsieur le Président de la commission d'enquête, commune de Vexin-sur-Epte, 25, Grande rue, Ecos.

■ Anielie Bossuyt

■ L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vexin-sur-Epte, se déroule du lundi 19 juin à 9h au mercredi 19 juillet à 17h.

2.2.4 RECUEIL DES OBSERVATIONS

Les observations pouvaient être formulées :

- par écrit sur l'un des registres d'enquête déposés dans l'une des mairies déléguées visées au § 2.2.1 ;
- par voie postale, courrier à adresser au siège de l'enquête à l'attention du président de la commission d'enquête, pour être annexé au registre en place ;
- par voie électronique « plui@vexin-sur-epte.fr », les mails étant, par ailleurs, annexés par les soins du service « Urbanisme/Aménagement du territoire » en version papier au registre détenu au siège.

Plusieurs contrôles de la messagerie ont été effectués par le président de la commission d'enquête, dans la semaine qui précédait et la veille de l'ouverture de l'EP, puis en continu durant l'enquête, permettant ainsi de pouvoir certifier du bon fonctionnement de cette boîte durant toute la période de l'EP.

2.2.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE - TRANSFERT DES DOSSIERS & REGISTRES

L'enquête a pris fin le **19 juillet 2023** à **17H00**, à l'issue de la dernière permanence. Les registres ont été remis au président de la commission d'enquête le **21 juillet**, pour clôture et après s'être assuré de la présence de toutes les pages de chaque registre, des nombreuses pièces annexées et courriers reçus. La période d'étude des contributions prend donc effet à compter de la date de réception des registres.

2.2.6 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

La participation du public s'est rapidement amplifiée, jusqu'à devenir très forte, se traduisant par près de cent-vingt contributions, certaines multiples : **76 dépositions** (et **11 PJ**) relevées sur les registres, **23 courriers** adressés au siège de la commune nouvelle et **56 mails**, souvent accompagnés de nombreuses PJ. Lors des permanences, environ soixantaine-dix personnes se sont exprimées lors d'échanges verbaux avec les membres de la CE, faisant valoir leurs points de vue et/ou en déposant leurs contributions sur les divers supports mis à leur disposition, la messagerie étant également privilégiée (quelques anonymes) :

√ **lundi 19 juin 2023**

- **mairie déléguée de ECOS** : M. BURTIN, M. CHATIGNOUX, M. LANBERT, Mme LAURENT, Mme BORDIER, M. SEON, M. VANDENBROUCKM, M. BLONDEL, M. et Mme LEROY, Mmes LEBATTEUR, M. MOISY, trois anonymes.
- **mairie déléguée de TOURNY** : M. GAVELLE, M. MINNAERT, M. et Mme BOUFFLET, M. HARDY, M. et Mme LORLIE, Melle GERIN et M. (*nom illisible*), M. DIERICK.

√ **mardi 27 juin 2023**

- **mairie déléguée de FOURGES** : M. CAVELIER, Mme LUTZ, Mme MAQUESTIAU.
- **mairie déléguée de PANILLEUSE** : M. DE VOS MOUILLIERE, M. CAVAR, M. LEGAIGNOUX, Mme DRU, M. KHRIS, quatre anonymes.

√ **samedi 1^{er} juillet 2023, mairie déléguée de ECOS** : M. DURDAN, M. SEON, M. CHANSEAUME, M. et Mme DESLANDRE, M. RIOU, deux anonymes.

√ **samedi 8 juillet 2023, mairie déléguée de TOURNY** : Mme COTE et M. BORGHESI, M. CHAMPY, Mme NOEL, M. BARAN, M. GAUTHIER, M. CHATIGNOUX, M. NOEL, Mme ZOUAPH MAULET, Mme MACHU, M. P COULANGE, M. BRUMPT, Mme PAUL, famille ROGER BOLZEL, M. LETEURTRE, M. LETEURTRE, M. BONFILS, M. LETEURTRE.

√ **mercredi 19 juillet 2023, mairie déléguée de ECOS** : Mme SARAZIN, M. POURCHER, M. ZOUAGHI MAULET, Mme et M. COLLIOU, M. GUERIN, M. BOURDON, M. BERNKOPR, M. SOUILLIER, M. CAVELIER, Mme MAQUESTIAU, Mme LAURENT, M. HARD, M. LEPINE, M. HYERT, M. BOITEL, M. RIOU, Mme BOULENOUAR, Mme CHAMBECAUT.

2.2.7 PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS - MÉMOIRE EN RÉPONSE

L'enquête publique a ainsi permis de collationner, essentiellement pendant les permanences, un nombre relativement conséquent de contributions sur des thèmes relativement variés, très souvent assujetties de pièces jointes dont des rapports, schémas, extraits de réglementation ou plans cadastraux.

Conformément à la réglementation en vigueur, la commission d'enquête doit informer le responsable du Plan de l'ensemble des observations déposées, et de ses propres remarques, sous la forme d'un **Procès-verbal de synthèse des observations (Annexe 1)**, et ce dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête.

En accord avec le porteur de Plan, le PV (composé de trois parties) est remis le 2 août 2023 à M. RICHARD, en présence de M. BENIER, lors d'une réunion de travail :

- √ la **première** qui présente la totalité des contributions formulées par le public, présentées sous format synthétique par commune et quelle que soit la forme de dépôt, celles-ci appelant une réponse,
- √ la **seconde** qui rappelle in-extenso les avis des PPA et des Collectivités,
- √ la **dernière** qui liste les observations et questionnements de la commission d'enquête publique appelant également une réponse de la commune nouvelle.

Le porteur de Plan, informé qu'il disposait de quinze jours pour établir le **Mémoire en réponse**, et que celui-ci serait annexé au rapport d'enquête, a remis le document en version dématérialisé le **6 septembre**, toujours sous accord tacite du président de commission, puis le **8 septembre 2023** en version imprimée (**Annexe 2**).

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

En ce qui concerne la MRAe et les PPA, la commune a porté des avis en retour relativement globaux, avec des réponses parfois très généralistes. S'appuyant sur le fait que les « **RÉSERVES** » émises devront être obligatoirement levées, la Commission d'enquête rappelle essentiellement les « **RECOMMANDATIONS** » et souhaite que le porteur du Plan exprime plus précisément son positionnement, se prononce sur les actions retenues ou envisagées à terme -sans remise en cause de l'économie général du projet- (densité, création de secteurs à vocation particulière, environnement, consommation d'espaces agricoles) et fournisse toutes informations complémentaires pouvant apporter un éclairage nouveau sur sa volonté à faire évoluer en conséquence le projet, notamment avant son approbation.

Rappel de la réponse portée au fascicule 7.2

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 Nf 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.

3.1 MRAe

Avis délibéré et Mémoire en réponse du porteur de Plan portés en Annexe 1 au Rapport.

3.2 PPA

PRÉFECTURE DE L'EURE

Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années

RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Au regard des observations de la préfecture sur les sujets relatifs à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, la commune apportera les modifications nécessaires pour garantir la conformité du projet dont les suivantes.

- **Sur le rapport de présentation :**

Un atlas cartographique par village plus détaillé sur la consommation foncière des dix dernières années sera ajouté (et mis à jour avant approbation du PLU). Il détaillera la consommation foncière issue du développement résidentiel, économique et d'équipements dont la synthèse figurera dans le rapport de présentation. Pour rappel, les données utilisées dans le présent rapport de présentation sont issues du site internet gouvernemental, <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

L'application d'un taux de rétention foncière de 50% sur les terrains privés dont la dureté foncière est jugée comme « moyenne » en raison des difficultés d'accès, d'une division parcellaire, d'une occupation en jardin d'agrément, ... projette qu'un terrain sur deux pourrait être occupé par une nouvelle habitation. Ce taux est pleinement cohérent avec le fait que la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces terrains. De ce fait, la commune ne peut obliger à la densification sur les 10 prochaines années et grand nombre de propriétaires vont conserver leurs terrains en l'état, parfois renforcé par la construction d'une annexe mais sans création de nouveaux logements. Ce potentiel est également réaliste en prenant en considération les tendances actuelles sur le territoire qui souligne que la densification par optimisation de terrain déjà bâti n'est que ponctuelle sur le territoire. Ce potentiel sera actualisé au regard du reclassement de terrain d'une zone urbaine vers de la zone agricole ou naturelle tel que demandé dans l'avis.

- **Sur le PADD :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur les OAP :**

Le retrait des zones 1AUh sur Tourny et Cantiers entrainera le retrait des OAP qui y sont relatives, de même qu'une correction sur la zone 1AUh/1AUx à Ecos (la vocation habitat sera retirée et la surface sera optimisée).

- **Sur le règlement écrit :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur le règlement graphique :**

Les secteurs listés sur l'arrêté préfectoral statuant sur la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation seront retirés des secteurs constructibles et placés en zone N ou A selon leur environnement.

Les STECAL Ne sur Tourny et Cahaignes seront maintenus à l'appui de l'observation de la chambre d'agriculture qui souligne le faible impact, pour l'activité agricole, des installations prévues sur les sites choisis.

Une relocalisation du STECAL Ne sur ECOS est envisagée, toujours à proximité immédiate de vestiaires existants mais dans le prolongement de la zone de projet 1Aux afin de permettre une cohérence d'ensemble dans l'aménagement du secteur.

La commune de Vexin-sur-Epte a, pour le dossier d'arrêt de projet du PLU, pris le parti de classer l'ensemble des domaines castraux et des grands domaines anciennement agricoles (n'ayant plus cette vocation) en secteur Nt afin de permettre à chacun de ces sites, de manière uniforme, de développer ou conforter une activité touristique en écho à l'objectif « *Mettre en réseau les sites au potentiel touristique et encadrer leur développement* » du PADD. La règlementation en termes d'emprise au sol ou de hauteur vise à limiter la consommation d'espace des nouvelles constructions et installations. Cependant, plusieurs incertitudes persistent quant à la localisation de ces installations expliquant la grandeur de certain secteur Nt.

Toutefois, au regard des observations de la préfecture, de la chambre d'agriculture ou encore de la CDPENAF, le traitement des sites pouvant accueillir et développer une activité touristique devra être distinguée avant l'approbation du PLU. Le classement des sites se fera selon l'approche suivante :

- Les sites actuellement en secteur Nt et faisant l'objet d'un projet de développement connu ou exprimé lors de l'élaboration du PLU ou de l'enquête publique seront maintenus en STECAL mais le périmètre du secteur sera affiné au plus près des besoins du projet, de leur phasage économique et dans le respect de la conservation des parcs d'intérêts.
- Les sites actuellement en secteur Nt sans projet exprimé seront reclassés en zone agricole ou naturelle stricte en fonction de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent mais les bâtiments existants et de qualité pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de leur permettre d'accueillir une vocation touristique (hôtellerie, restauration, activité de service, ...) sans consommation d'espace agricole et naturel.

Commentaires de la commission d'enquête

La Commission d'enquête s'interroge de l'éventuel impact sur l'économie générale du PLU, lié à l'éventuelle suppression des zones 1AU.

Risques & nuisances**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Au regard des observations de la préfecture sur les sujets relatifs aux risques et nuisances, la commune apportera les modifications suivantes.

- **Sur le rapport de présentation :**

L'EIE sera actualisé et complété par :

- La correction de la date d'approbation du PPRi de l'Epte aval ;
- L'intégration et présentation du PGRI approuvé en mars 2022 ;
- La correction de la date d'approbation du PPRi Seine euroise, toujours en cours d'élaboration ;
- L'intégration des études complémentaires à celles du PPRi de l'Epte concernant les axes de ruissellement.

- **Sur le PADD :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur les OAP :**

Au regard de l'ajout représentatif de nouveaux axes de ruissellement selon les études récentes sur le territoire, pour les sites de projet potentiellement concernés par ces axes, leurs OAP représenteront sur le schéma de principe la présence de l'axe de ruissellement.

- **Sur le règlement écrit :**

Ajout dans l'article 5 des dispositions générales, de la réglementation de protection des biens et des personnes par rapport au risque d'inondation par ruissellement. Ces prescriptions s'appuient sur celles du PPRi de l'Epte aval pour une cohérence réglementaire sur l'ensemble du territoire communal, à savoir :

Article III-5-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les exhaussements, remblais, digues, dépôts de toute nature, clôtures pleines et murs autres que ceux autorisés dans les articles III-5-1, II-5-6 et III-5-8.
- La création de sous-sols et l'aménagement de sous-sols existants en sous-sols habitables
- Les décharges d'ordure ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques.

Article III-5-5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (Habitation ou autres)

Les nouvelles constructions seront implantées en dehors d'une distance *d* de part et d'autre de l'axe d'écoulement.

- En zone naturelle, la distance *d* est égale à 10 m,
- En zone urbanisée ou urbanisable elle est égale à 3 m.

Article III-5-7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (✖)

Les constructions respecteront les prescriptions suivantes :

- La cote du premier niveau de plancher de toute nouvelle construction ou extension sera supérieure d'au moins 0,50 m à celle du terrain naturel mesurée au droit de la façade la plus exposée à l'inondation ;
- lors de travaux réalisés sur des bâtiments existants, les ouvertures éventuellement créées, si elles ne peuvent pas être placées à une cote supérieure d'au moins 0,50 m mesurée comme précédemment, doivent pour le moins être efficacement protégées contre la pénétration de l'eau ;

Article III-5-8 - CLOTURES :

Sont autorisées les clôtures à condition qu'elles ne constituent pas, selon leurs orientations ou leurs conceptions, un obstacle sensible à l'écoulement des eaux.. (✖)

Article III-5-11 - PRODUITS POLLUANTS (✖)

Tout stockage de produits dangereux ou polluants doit être réalisé à l'abri de l'inondation. Ces produits doivent ainsi pouvoir être stockés au-dessus du niveau susceptible d'être atteint par l'eau en cas d'inondation.

Les citernes étanches enterrées seront lestées ou fixées ; les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées ou équipées de murets de protection calés. Les orifices de remplissage et le débouché des tuyaux évents devront être placés à une cote égale à la cote du terrain naturel de 50 cm

Le dépôt ou le stockage de :

- produits toxiques ou dangereux (leur liste étant fixée par la nomenclature des installations classées) ;
 - produits et matériaux miscibles à l'eau pouvant être entraîné par ruissellement et pouvant provoquer une pollution ;
- est interdit dans l'axe du talweg et sur une distance *d* de part et d'autre de l'axe d'écoulement.

En zone naturelle, la distance *d* est égale à 10 m (bande de 20 m de large).

En zone urbanisée ou urbanisable, elle est égale à 3 m (bande de 6 m de large).

Article III-5-12 - MATERIAUX DE CONSTRUCTION (✖)

Les revêtements de sols et de murs situés sous la cote du terrain naturel augmentée de 50 centimètres seront composés de matériaux insensibles à l'eau. Les matériaux d'isolation thermique et phonique seront hydrophobes.

L'article 5.1 du règlement écrit sera renommé en « zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines » et complété par un renvoi au site de la préfecture de l'Eure afin de s'assurer de disposer de la dernière donnée relative au risque de cavités souterraines. En outre, les prescriptions préciseront que les annexes et extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 30% de la surface bâtie à la date d'approbation du PLU.

- **Sur le règlement graphique :**

Seront représentés les axes de ruissellement issus des études complémentaires à celles du PPRi de l'Epte aval dans les mêmes conditions (bande de 20m de large), c'est-à dire avec une bande de prévention de part et d'autre de l'axe et reportant aux prescriptions inscrites dans l'article 5 des dispositions générales du règlement écrit.

Seront, avant approbation du PLU, actualisées les données relatives aux cavités souterraines en s'appuyant sur les données de la préfecture de l'Eure. Les marnières et bétoires non localisées précisément figureront au règlement graphique. Les potentiels changements de destination ciblés dans ces espaces de risques seront retirés afin de ne pas exposer de nouveaux habitants à cet aléa.

Protection de la biodiversité**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Au regard des observations de la préfecture sur les sujets relatifs à la préservation de la biodiversité, la commune apportera les modifications suivantes.

- **Sur le rapport de présentation :**
Le rapport de présentation sera complété pour expliquer les choix retenus pour mettre en place une protection en Espace Boisé Classé.
- **Sur le PADD :**
Pas de modifications particulières.
- **Sur les OAP :**
Les OAP de densification et de renouvellement urbain se sont appuyées sur des études pré-opérationnelles de l'EPF Normandie. Toutefois, au regard des observations de la préfecture, elles seront reprises afin de faire figurer sur le schéma de principes les continuités écologiques à préserver.
Le terme « espace vert de ressencement et de fraîcheur » sera clarifié et remplacé par « espace vert de pleine terre » ou « ilot de fraîcheur végétalisé ».
- **Sur le règlement écrit :**
En cohérence avec les principes exprimés dans l'OAP « franges urbaines » et en réponse à l'observation de la préfecture, le règlement écrit des zones Up, 1AUh, A et N sera modifié sur les articles relatifs aux clôtures en limite séparatives : la possibilité d'y installer des clôtures pleines sera proscrite et y sera précisé que les clôtures grillagées devront être à larges mailles permettant le passage de la petite faune.
Le règlement écrit sera complété par une annexe listant les espèces exotiques envahissantes à l'appui du document en annexe de cette réponse.
- **Sur le règlement graphique :**
Le règlement graphique se décomposera en cartes distinctes pour en faciliter la lecture avec une carte complète, une carte composée seulement des zones du règlement et d'une carte composée seulement des prescriptions graphiques.
La protection des espaces boisés est un sujet majeur qui ressort de la consultation des PPA et des observations issues de l'enquête publique. Initialement, le projet de PLU arrêté n'a pas mis en place une protection supplémentaire des boisements, s'appuyant sur l'application des articles L.311-1 et suivants du code forestier et des observations de la CNPF. Les diverses observations sur le sujet soulèvent une inquiétude sur la suffisance de la protection. C'est pourquoi, la commune propose d'inclure dans le PLU la protection de ses boisements par l'utilisation de la protection « Espace Boisé Classé » dont la réglementation est instituée par le code de l'urbanisme (article L.113-2 et article R.421-23-2). Seront classés en EBC, certains massifs forestiers (en ciblant ceux situés en proximité d'habitations).
En dehors d'une protection en EBC, le PLU n'a que peu d'outils pour agir en faveur d'un renforcement de la trame verte sur les espaces agricoles. En effet, le PLU n'a pas pouvoir à réglementer les cultures et la mise en place d'EBC, amène indirectement à retirer des espaces de cultures, au risque de devenir des espaces de « friches naturelles » non entretenus. Pour mener à bien une politique efficiente de renforcement de la trame verte en milieu agricole, la commune aurait dû mettre en place une stratégie d'acquisition foncière, or ceci ne fait pas partie des investissements programmés de la commune.
La protection des zones humides fait l'objet d'une trame et non d'une zone spécifique car le repérage des zones humides indique que celles-ci se situent aussi bien dans une zone naturelle, que dans une zone cultivée (agricole) ou encore parfois dans des zones urbaines. Afin d'avoir une cohérence d'ensemble dans le traitement des zones humides, la représentation par une trame a été privilégiée.

Commentaires de la commission d'enquête

En ce qui concerne les OAP, la commission d'enquête s'interroge sur la possibilité de demander aux propriétaires privés de mettre leur bien à disposition de la Collectivité, sans contrepartie, aux fins de création d' « *espaces verts de pleine terre* » ou d' « *ilot de fraîcheur végétalisés* ».

Règlement graphique : il semble regrettable que la commune n'ait pas fait le choix d'acquisition foncière, ou de préemption, pour mener à bien, et de manière efficiente, sa politique de renforcement de la trame verte en milieu agricole.

Prise en compte des paysages**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Au regard des observations de la préfecture sur les sujets relatifs à la prise en compte des paysages, la commune apportera les modifications suivantes.

- Sur le rapport de présentation :
Le terme de « paysage dégradé » sera remplacé par le terme « paysage anthropisé ».
- Sur le PADD :
Pas de modifications particulières.
- Sur les OAP :
L'OAP thématique « *Conserver un lien entre nos espaces naturels et nos espaces urbains* » sera complétée par des principes de valorisation de l'eau en milieu urbain par des exemples d'aménagements paysagers (noues, bassins, mares, ...).
- Sur le règlement écrit :
Le règlement écrit sera complété par une annexe listant les espèces exotiques envahissantes à l'appui du document en annexe de cette réponse. La liste des espèces locales est déjà présente en annexe du règlement écrit.
- Sur le règlement graphique :
Pas de modifications particulières.

DRAC**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Au regard des observations de la DRCA sur les sujets relatifs au contenu du dossier, la commune apportera les modifications suivantes.

- **Sur le rapport de présentation :**
La présentation du projet démographique en page 17 de la pièce 1.1 du PLU sera corrigée comme suit : « *Le projet de PLU projette ainsi que les 10 prochaines années une population d'environ 6100 habitants, c'est-à-dire un gain d'environ 150 habitants par rapport à la population de 2019. Cette croissance démographique représente une hausse annuelle de + 0,19% habitant* ». Ce scénario retenu par les élus ne prend en considération les évolutions ressenties par les élus sur le court termes (2020-2023), non visibles sur les données statistiques de l'INSEE, et sur les tendances des territoires avoisinants dont notamment l'Île-de-France sur laquelle les tensions du marché immobilier ne font que s'accroître.

Au regard des observations des PPA, le secteur 1AUh1 sur Tourny sera reclassé en zone agricole ne posant ainsi plus la question de

l'adaptabilité des réseaux d'assainissement au projet (qui de surcroît est en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements avant un saturation totale des installations).

Concernant la présentation des potentiels de densification, l'atlas propose sur chaque planche une localisation du village par rapport aux anciennes limites communales et inscrit le nom de chacun des villages. En outre, le détail du potentiel est précisé sur chacune des planches relatives à un village.

Un atlas cartographique par village plus détaillé sur la consommation foncière des dix dernières années sera ajouté (et mis à jour avant approbation du PLU). Il détaillera la consommation foncière issue du développement résidentiel, économique et d'équipements dont la synthèse figurera dans le rapport de présentation. Pour rappel, les données utilisées dans le présent rapport de présentation sont issues du site internet gouvernemental, <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

- **Sur le PADD :**

Le projet exprimé dans le PADD aspire à « *Concentrer une offre mutualisée en services et équipements sur les pôles, profitable à tous villages* ». Cet objectif comprend une volonté de renforcer l'offre de soin et de santé sur la commune en privilégiant leurs installations sur les pôles du territoire.

La répartition de la consommation foncière à venir, à savoir 2/3 pour le développement résidentiel et 1/3 pour le développement économique, ne relève pas d'une poursuite ou non des tendances actuelles mais de choix politiques sur les stratégies de développement engagées ou à engager. Cette répartition s'inscrit dans celles projetées par le SCoT (en cours d'élaboration) pour le territoire de Vexin-sur-Epte. Toutefois, un atlas cartographique par village plus détaillé sur la consommation foncière des dix dernières années sera ajouté dans le rapport de présentation. Il permettra de caractériser la tendance passée.

- **Sur les OAP :**

Le retrait des zones 1AUh sur Tourny et Cantiers entraînera le retrait des OAP qui y sont relatives.

L'indication de la typologie d'habitat souhaitée sur les OAP s'est faite à l'appui de projets en cours ou d'étude pré-opérationnel sur les sites concernés. Pour les autres sites, dont la commune est majoritairement propriétaire, en l'absence d'études précisant la taille de logements souhaitables ou manquant sur la commune, il a été fait le choix de ne pas indiquer de typologie précise laissant ainsi une certaine souplesse au projet opérationnelle mais aussi à la commune dans la définition finale du projet.

L'OAP thématique « énergies renouvelables » sera corrigée, à la page 61, comme suit pour en faciliter la compréhension : « *Les éoliennes de particuliers ne peuvent pas être installées dans les zones urbaines résidentielles (zone UA et ses secteurs). Elles peuvent être installées en zone UP, à condition qu'elles soient édifiées en fond de jardin, à la limite de la A ou N sur des parcelles d'au moins 3000 m². Les éoliennes domestiques peuvent être installées dans les corps de ferme isolés des habitations par une distance d'au moins 200 mètres.* ». Il est également rappelé que l'OAP thématique « énergies renouvelables » préconise que « *dans l'ambition de protéger les espaces agricoles ou naturels fonctionnels, l'implantation des systèmes de production d'énergies renouvelables sont à privilégier sur les espaces déjà artificialisés (friches économiques, zones d'activités, ...) ou les espaces dont le sol a été significativement dégradé pour ne plus présenter d'intérêt écologique ou agricole (anciennes carrières, ancienne décharge, ancien bassin, délaissé d'infrastructure ferroviaire ou autoroutière, ...)* ». Ce point concerne les éoliennes autant que les parcs photovoltaïques.

Le terme « espace vert de ressencement et de fraîcheur » sera clarifié et remplacé par « espace vert de pleine terre » ou « ilot de fraîcheur végétalisé ». Il s'agit d'espaces verts à conserver ou à créer pour assurer un minimum de végétation sur le site en question et préparer le territoire à la transition climatique des prochaines années.

Enfin, les schémas de principes des OAP seront ajustés afin de bien signaler que les espaces de transition sont à traiter au sein des périmètres de projet. Ces espaces de transition peuvent se matérialiser par différents aménagements généralement végétalisés et paysagers.

- **Sur le règlement écrit :**

Le règlement écrit précise en page 10, article 5.3 des dispositions générales que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent moduler ponctuellement les règles de hauteur, d'implantation, etc. avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Sur le projet arrêté du PLU, aucune OAP ne module les règles édictées. Toutefois, le PLU peut par la suite être soumis à des modifications (après approbation) qui engendreront une modulation des règles sur certains sites d'OAP. Le règlement est informatif sur ce point.

Pour la zone Up, les constructions d'industries ou d'entrepôts sont bien interdites. La condition figurant au 1.2 page 38 sera retirée. Pour éviter toute confusion, les règles de stationnement pour les destinations interdites dans la zone seront retirées du tableau de synthèse pages 48 et 49 (il en sera de même pour les zones 1AUh et la zone 1AUx).

Pour la zone Ux, les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale sont bien interdits. Seuls les dépôts liés à une activité commerciale sont autorisés sous condition de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public. L'autorisation d'abri de jardin est précisée même s'il ne s'agit pas du type d'installation que l'on envisage de fait dans une zone d'activités. Cependant, les piscines et vérandas y seront proscrites (de même en zone 1Aux). La réglementation des façades sera précisée comme suit : « *Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux (à maxima 3) et de couleur (à maxima 3)* ».

Pour la zone 1AUh, la prescription « *pour le seul secteur UPa, les clôtures pourront être constituées directement par de haies vives doublées d'un grillage* » est inadaptée et sera par conséquent supprimée.

Pour la zone 1AUx, les cinémas sont bien interdits dans le texte littéral.

Pour la zone A et ses secteurs, le règlement autorise les installations solaires sur toiture des bâtiments agricoles. Toutefois, pour une meilleure compréhension, le règlement sera complété comme suit, page 91, article 4.2.1 : « *Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ... la couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes. Une couverture totale ou partielle en panneaux photovoltaïques est préconisée dans le respect des conditions exprimées par l'OAP « énergies renouvelables »* ».

Pour la zone N et ses secteurs, en cohérence avec le texte littéral, les salles d'art et de spectacle sont interdites en secteur Ne et les équipements sportifs sont autorisés sous conditions dans les secteurs Nt.

- **Sur le règlement graphique :**

Au regard des observations des PPA, le secteur 1AUh1 sur Tourny et 1AUh3 sur Cantiers sera reclassé en zone A.

Le règlement graphique se décomposera en cartes distinctes pour en faciliter la lecture avec une carte complète, une carte composée seulement des zones du règlement et d'une carte composée seulement des prescriptions graphiques. Les titres des plans de zonage seront alors ajustés.

La dénomination de la zone pavillonnaire en zone « Up » relève d'un choix de la commune qui ne remet pas en cause l'élaboration du PLU.

Le périmètre de l'OAP de Fourges sur le règlement graphique correspond bien à celui de la pièce 3. OAP. La commune suppose une confusion de la part de la DRAC avec l'emplacement réservé également présent sur le site.

L'atlas des villages fait apparaître un zoom sur chacun des villages et hameaux qui composent la commune de Vexin-sur-Epte. Le zoom sera mis à la même échelle pour toutes les planches afin d'en faciliter la lecture.

- **Dans le dossier annexe :**

La liste des SUP et leurs descriptions seront ajoutées pour compléter la cartographie des SUP.

Les autres pièces annexes ont été ajoutées car le dossier du PLU comporte des renvois à ces documents ou à leurs réglementations.

Au regard des observations de la DRCA sur les sujets relatifs au contenu du dossier, la commune apportera les modifications suivantes.

- **Sur le rapport de présentation :**

La présentation du projet démographique en page 17 de la pièce 1.1 du PLU sera corrigée comme suit : « *Le projet de PLU projette ainsi que les 10 prochaines années une population d'environ 6100 habitants, c'est-à-dire un gain d'environ 150 habitants par rapport à la population de 2019. Cette croissance démographique représente une hausse annuelle de + 0,12% habitant* ». Ce scénario retenu par les élus ne prend en considération les évolutions ressenties par les élus sur le court terme (2020-2023), non visibles sur les données statistiques de l'INSEE, et sur les tendances des territoires avoisinants dont notamment l'Ile-de-France sur laquelle les tensions du marché immobilier ne font que s'accroître.

Au regard des observations des PPA, le secteur 1AUh1 sur Tourny sera reclassé en zone agricole ne posant ainsi plus la question de l'adaptabilité des réseaux d'assainissement au projet (qui de surcroît est en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements avant une saturation totale des installations).

Concernant la présentation des potentiels de densification, l'atlas propose sur chaque planche une localisation du village par rapport aux anciennes limites communales et inscrit le nom de chacun des villages. En outre, le détail du potentiel est précisé sur chacune des planches relatives à un village.

Un atlas cartographique par village plus détaillé sur la consommation foncière des dix dernières années sera ajouté (et mis à jour avant approbation du PLU). Il détaillera la consommation foncière issue du développement résidentiel, économique et d'équipements dont la synthèse figurera dans le rapport de présentation. Pour rappel, les données utilisées dans le présent rapport de présentation sont issues du site internet gouvernemental, <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

- **Sur le PADD :**

Le projet exprimé dans le PADD aspire à « *Concentrer une offre mutualisée en services et équipements sur les pôles, profitable à tous villages* ». Cet objectif comprend une volonté de renforcer l'offre de soin et de santé sur la commune en privilégiant leurs installations sur les pôles du territoire.

La répartition de la consommation foncière à venir, à savoir 2/3 pour le développement résidentiel et 1/3 pour le développement économique, ne relève pas d'une poursuite ou non des tendances actuelles mais de choix politiques sur les stratégies de développement engagées ou à engager. Cette répartition s'inscrit dans celles projetées par le SCOT (en cours d'élaboration) pour le territoire de Vexin-sur-Epte. Toutefois, un atlas cartographique par village plus détaillé sur la consommation foncière des dix dernières années sera ajouté dans le rapport de présentation. Il permettra de caractériser la tendance passée.

- **Sur les OAP :**

Le retrait des zones 1AUh sur Tourny et Cantiers entraînera le retrait des OAP qui y sont relatives.

L'indication de la typologie d'habitat souhaitée sur les OAP s'est faite à l'appui de projets en cours ou d'étude pré-opérationnel sur les sites concernés. Pour les autres sites, dont la commune est majoritairement propriétaire, en l'absence d'études précisant la taille de logements souhaitables ou manquant sur la commune, il a été fait le choix de ne pas indiquer de typologie précise laissant ainsi une certaine souplesse au projet opérationnelle mais aussi à la commune dans la définition finale du projet.

L'OAP thématique « énergies renouvelables » sera corrigée, à la page 61, comme suit pour en faciliter la compréhension : « *Les éoliennes de particuliers ne peuvent pas être installées dans les zones urbaines résidentielles (zone UA et ses secteurs). Elles peuvent être installées en zone UP, à condition qu'elles soient édifiées en fond de jardin, à la limite de la A ou N sur des parcelles d'au moins 3000 m². Les éoliennes domestiques peuvent être installées dans les corps de ferme isolés des habitations par une distance d'au moins 200 mètres* ». Il est également rappelé que l'OAP thématique « énergies renouvelables » préconise que « *dans l'ambition de protéger les espaces agricoles ou naturels fonctionnels, l'implantation des systèmes de production d'énergies renouvelables sont à privilégier sur les espaces déjà artificialisés (friches économiques, zones d'activités, ...) ou les espaces dont le sol a été significativement dégradé pour ne plus présenter d'intérêt écologique ou agricole (anciennes carrières, ancienne décharge, ancien bassin, délaissé d'infrastructure ferroviaire ou autoroutière, ...)* ». Ce point concerne les éoliennes autant que les parcs photovoltaïques.

Le terme « espace vert de ressensément et de fraîcheur » sera clarifié et remplacé par « espace vert de pleine terre » ou « ilot de fraîcheur végétalisé ». Il s'agit d'espaces verts à conserver ou à créer pour assurer un minimum de végétation sur le site en question et préparer le territoire à la transition climatique des prochaines années.

Enfin, les schémas de principes des OAP seront ajustés afin de bien signaler que les espaces de transition sont à traiter au sein des périmètres de projet. Ces espaces de transition peuvent se matérialiser par différents aménagements généralement végétalisés et paysagers.

- **Sur le règlement écrit :**

Le règlement écrit précise en page 10, article 5.3 des dispositions générales que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent moduler ponctuellement les règles de hauteur, d'implantation, etc. avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Sur le projet arrêté du PLU, aucune OAP ne module les règles édictées. Toutefois, le PLU peut par la suite être soumis à des modifications (après approbation) qui engendreront une modulation des règles sur certains sites d'OAP. Le règlement est informatif sur ce point.

Pour la zone Up, les constructions d'industries ou d'entrepôts sont bien interdites. La condition figurant au 1.2 page 38 sera retirée. Pour éviter toute confusion, les règles de stationnement pour les destinations interdites dans la zone seront retirées du tableau de synthèse pages 48 et 49 (il en sera de même pour les zones 1AUh et la zone 1AUx).

Pour la zone Ux, les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale sont bien interdits. Seuls les dépôts liés à une activité commerciale sont autorisés sous condition de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public. L'autorisation d'abri de jardin est précisée même s'il ne s'agit pas du type d'installation que l'on envisage de fait dans une zone d'activités. Cependant, les piscines et vérandas y seront proscrites (de même en zone 1AUx). La réglementation des façades sera précisée comme suit : « *Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux (à maxima 3) et de couleur (à maxima 3)* ».

Pour la zone 1AUh, la prescription « *pour le seul secteur UPa, les clôtures pourront être constituées directement par de haies vives doublées d'un grillage* » est inadaptée et sera par conséquent supprimée.

Pour la zone 1AUx, les cinémas sont bien interdits dans le texte littéral.

Pour la zone A et ses secteurs, le règlement autorise les installations solaires sur toiture des bâtiments agricoles. Toutefois, pour une meilleure compréhension, le règlement sera complété comme suit, page 91, article 4.2.1 : « *Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ... la couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes. Une couverture totale ou partielle en panneaux photovoltaïques est préconisée dans le respect des conditions exprimées par l'OAP « énergies renouvelables »* ».

Pour la zone N et ses secteurs, en cohérence avec le texte littéral, les salles d'art et de spectacle sont interdites en secteur Ne et les équipements sportifs sont autorisés sous conditions dans les secteurs Nt.

- **Sur le règlement graphique :**

Au regard des observations des PPA, le secteur 1AUh1 sur Tourny et 1AUh3 sur Cantiers sera reclassé en zone A.

Le règlement graphique se décomposera en cartes distinctes pour en faciliter la lecture avec une carte complète, une carte composée seulement des zones du règlement et d'une carte composée seulement des prescriptions graphiques. Les titres des plans de zonage seront alors ajustés.

La dénomination de la zone pavillonnaire en zone « Up » relève d'un choix de la commune qui ne remet pas en cause l'élaboration du PLU.

Le périmètre de l'OAP de Fourges sur le règlement graphique correspond bien à celui de la pièce 3. OAP. La commune suppose une confusion de la part de la DRAC avec l'emplacement réservé également présent sur le site.

L'atlas des villages fait apparaître un zoom sur chacun des villages et hameaux qui composent la commune de Vexin-sur-Epte. Le zoom

sera mis à la même échelle pour toutes les planches afin d'en faciliter la lecture.

- **Dans le dossier annexe :**

La liste des SUP et leurs descriptions seront ajoutées pour compléter la cartographie des SUP.

Les autres pièces annexes ont été ajoutés car le dossier du PLU comporte des renvois à ces documents ou à leurs réglementations.

PREFECTURE/DDTM

RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

- **Sur le rapport de présentation :**

Le rapport de présentations sera ajusté au regard des modifications apportées au règlement écrit et graphique.

- **Sur le PADD :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur les OAP :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur le règlement écrit :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur le règlement graphique :**

L'urbanisation limitée n'étant pas autorisée sur les terrains listés par la préfecture dans son avis, ils seront, de fait, replacés en zone agricole ou naturelle selon l'environnement qui les entoure.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Au regard des observations de la chambre d'agriculture, la commune apportera les modifications suivantes :

- **Sur le rapport de présentation :**

Le diagnostic agricole sera anonyme.

Au regard des observations des PPA, le secteur 1AUh1 sur Tourny et sur le secteur 1AUh3 seront reclassés en zone agricole ainsi que les terrains identifiés par la préfecture et la CDPENAF sur lesquels l'ouverture à l'urbanisation n'est pas accordée. De ce fait, le rapport de présentation devra être ajusté dans la présentation de la consommation d'espace.

- **Sur le PADD :**

Les objectifs de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sont fixés dans le PADD, tel que le demande le code de l'urbanisme : « *Minimiser les incidences du développement via la mise en œuvre d'une politique de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et boisés en fixant un objectif de consommation à maxima de 5 ha dont 2/3 pour le développement résidentiel et 1/3 pour de l'économie* ». Les justifications du projet au regard de la législation et des documents supérieurs sont présentés dans le rapport de présentation.

- **Sur les OAP :**

Pour chaque OAP à vocation résidentielle, est précisé un nombre de logements attendus. Cette information sera complétée par la surface du périmètre du site de l'OAP ce qui impliquera indirectement une densité.

Une partie du site de l'OAP renouvellement sur Ecos se situe bien dans un périmètre d'éloignement par rapport à un site agricole. Néanmoins, le site agricole se situe historiquement en cœur de village. L'OAP veille donc à rendre cohérent la mutation du site autour de l'église pour engager un renouvellement urbain du village en réponse à la loi climat et résilience et à la volonté politique de densifier qualitativement le pôle d'Ecos.

L'ensemble des schémas de principes des OAP inscrivent la création d'un espace de transition avec l'espace agricole qui sont à traiter au sein des périmètres de projet. Ces espaces de transition peuvent se matérialiser par différents aménagements généralement végétalisés et paysagers que l'OAP thématique « *Conserver un lien entre nos espaces naturels et nos espaces urbains* » expose.

L'OAP thématique « *énergies renouvelables* » sera complété en page 60, comme suit : « *Dans l'ambition de protéger les espaces agricoles ou naturels fonctionnels, l'implantation des systèmes de production d'énergies renouvelables est à privilégier sur le bâti et les espaces déjà artificialisés [...].* »

Concernant l'OAP thématique « *voies douces* » les chemins constituant le réseau se composent essentiellement de chemins existants à renforcer ou valoriser dans le maillage de voies douces. Tout ou partie des chemins à créer font l'objet d'emplacements réservés visibles sur le règlement graphique.

Concernant l'OAP thématique « *patrimoine* », celle-ci aspire justement à promouvoir un équilibre entre développement agricole et valorisation du patrimoine bâti. L'OAP n'interdit pas le développement des corps de ferme à cours fermées, elle encadre leur évolution afin de s'assurer que celle-ci se fait dans le respect et le prolongement de l'ensemble bâti existant.

- **Sur le règlement écrit :**

La présentation de la zone agricole en page 84 sera modifiée telle que demandée par la chambre d'agriculture : « *en zone agricole dite « zone A » peuvent être classés les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Toutefois, il est rappelé que le PLU règlemente les droits à construire et non les cultures. Le classement de parcellaire cultivé en zone naturelle est possible et souligne l'interdiction de construction agricole dans ces espaces qui s'insère dans un environnement à forte sensibilité écologiques (dont notamment dans la vallée de l'Epte – zone natura 2000).

La présentation de la zone naturelle en page 96 sera modifiée telle que demandée par la chambre d'agriculture : « *La zone N correspond aux terrains à préserver en raison de sensibilités écologiques, environnementales, paysagères, des risques naturels ou de développement forestier* ».

Sur recommandation de la chambre d'agriculture, en zone urbaine Up et en zone à urbaniser 1AUh, lorsque la limite séparative est adjacente à une zone A, un retrait de 5 mètres minimum sera demandé pour toutes constructions à vocation d'habitation principale.

- **Sur le règlement graphique :**

Le PLU règlemente les droits à construire et non les cultures. Le classement de parcellaire cultivé en zone naturelle souligne l'interdiction de construction agricole dans ces espaces qui s'insère dans un environnement à forte sensibilité écologique (dont notamment dans la vallée de l'Epte – zone natura 2000).

Le diagnostic agricole a permis entre autres d'établir des périmètres de réciprocité par rapport aux sites agricoles en activité. L'élaboration du PLU a veillé à limiter à maxima le rapprochement de l'habitat vers ces sites. Toutefois, au regard du caractère rural de la commune et de sa multitude de villages et hameaux, plusieurs sites agricoles sont aujourd'hui partiellement ou totalement insérés dans le tissu résidentiel des villages rendant plus complexe l'application de distance d'éloignement puisque « gelant » la densification des villages.

Les STECAL Ne sur Tourny et Cahaignes seront maintenus à l'appui de l'observation de la chambre d'agriculture qui souligne le faible impact, pour l'activité agricole, des installations prévues sur les sites choisis.

Une relocalisation du STECAL Ne sur Ecos est envisagé, toujours à proximité immédiate de vestiaires existants mais dans le prolongement de la zone de projet 1AUx afin de permettre une cohérence d'ensemble dans l'aménagement du secteur.

Le règlement graphique se décomposera en carte distinctes pour en faciliter la lecture avec une carte complète, une carte composée seulement des zones du règlement et d'une carte composée seulement des prescriptions graphiques (dont les zones humides). Le titre des plans de zonage seront alors ajustés. La liste des emplacements réservés figure en annexe du règlement écrit. Elle sera ajoutée sur le plan relatif aux prescriptions graphiques.

Sur le plan graphique à l'échelle communale, les losanges bleus correspondent aux mares protégées tel qu'indiqué en légende. Les losanges rouges correspondent aux éléments ponctuels du patrimoine à protéger. Toutefois, pour ce dernier cas, les éléments du patrimoine bâti à protéger seront exclusivement représentés par un figuré surfacique pour faciliter la lecture du document. Les zones humides sont les zones humides avérées du territoire : les informations sur les sources et la provenance des données sont indiquées dans le Rapport de Présentation du dossier de PLU. L'ensemble de ces trames de protection sont issues de documents validés, officiels.

CDPENAF

RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Au regard des observations de la CDPENAF, la commune apportera les modifications suivantes :

- Sur le rapport de présentation :
Le rapport de présentations sera ajusté au regard des modifications apportées au règlement écrit et graphique.
- Sur le PADD :
Pas de modifications particulières.
- Sur les OAP :
Pas de modifications particulières.
- Sur le règlement écrit :
Pas de modifications particulières.
- Sur le règlement graphique :
L'urbanisation limitée n'étant pas autorisée sur les terrains listés par la préfecture et la CDPENAF dans leurs avis, ils seront, de fait, replacés en zone agricole ou naturelle selon l'environnement qui les entoure.
La commune de Vexin-sur-Epte a, pour le dossier d'arrêt de projet du PLU, pris le parti de classer l'ensemble des domaines castraux et les grands domaines anciennement agricoles (n'ayant plus cette vocation) en secteur Nt afin de permettre à chacun de ces sites, de manière uniforme, de développer ou conforter une activité touristique en écho à l'objectif « *Mettre en réseau les sites au potentiel touristique et encadrer leur développement* » du PADD. La réglementation en termes d'emprise au sol ou de hauteur vise à limiter la consommation d'espace des nouvelles constructions et installation. Cependant, plusieurs incertitudes persistent quant à la localisation de ces installations expliquant la grandeur de certain secteur Nt.
Toutefois, au regard des observations de la préfecture, de la chambre d'agriculture ou encore de la CDPENAF, le traitement des sites pouvant accueillir et développer une activité touristique devra être distingué avant l'approbation du PLU. Le classement des sites se fera selon l'approche suivante :
 - o Les sites actuellement en secteur Nt et faisant l'objet d'un projet de développement connu ou exprimé lors de l'élaboration du PLU ou de l'enquête publique seront maintenus en STECAL mais le périmètre du secteur sera affiné au plus près des besoins du projet et dans le respect de la conservation des parcs d'intérêts.
 - o Les sites actuellement en secteur Nt sans projet exprimé seront reclassés en zone agricole ou naturelle stricte en fonction de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent mais les bâtiments existants et de qualité pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de leur permettre d'accueillir une vocation touristique (hôtellerie, restauration, activité de service, ...) sans consommation d'espace agricole et naturel.

CCI

RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Au regard des observations de la CCI, la commune apportera les modifications suivantes :

- Sur le rapport de présentation :
La destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc). Il ne s'agit pas de commerces répondant à de besoin de proximité que les élus cherchent à maintenir et développer dans les pôles de la commune.
Le projet de la commune aspire à la création sur le village d'Ecos, d'une petite zone artisanale afin de répondre à la demande d'installation et de développement des petites et moyennes entreprises sur le territoire. La création de cette zone s'inscrit dans les ambitions du SCoT (en cours d'élaboration) et dans un équilibre de développement entre résidentiel et économie (le développement d'habitat à Ecos sera retiré dans cette partie)
- Sur le PADD :
Pas de modifications particulières.
- Sur les OAP :
Pas de modifications particulières.
- Sur le règlement écrit :
Le règlement écrit en zone A et en zone N sera précisé, indiquant que les carrières y sont autorisées afin d'assurer la légalité du PLU.
L'article 5.5 « Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme » ne fait pas référence à un rayon 250m, seul un rayon de 100m est indiqué comme demandé par la CCI : « *Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services.* »
De ce fait :
 - Les locaux commerciaux dont la destination est déjà à vocation d'artisanat et commerce de détail ne peuvent pas changer de destination ;
 - Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail ou activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou restauration est interdite ;
 - 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.
 Ces dispositions s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci 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. »
- Il conviendra d'interdire effectivement les résidences de tourisme, villages de vacances, terrains de camping en zone U, A et N sauf dispositions spécifiques Nt mais néanmoins d'autoriser les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes en zone U et dans le bâti existant des zones A et N tout en veillant à ce que les locations de type AirBnB ne prennent pas la place de l'habitat permanent.
- Sur le règlement graphique :
Pas de modifications particulières.

CNPF**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

L'avis de la CNPF ainsi que ces observations entre en contradiction avec les recommandations de la préfecture et de la DRAC. En effet, la protection de la vallée de l'Epte vise à souligner l'intérêt écologique de ce secteur. Cette protection est demandée à être renforcée par un classement en Espace Boisé Classé.

La protection des espaces boisés est un sujet majeur qui ressort de la consultation des PPA et des observations issues de l'enquête publique. Initialement, le projet de PLU arrêté n'a pas mis en place une protection supplémentaire des boisements, s'appuyant sur l'application des articles L.311-1 et suivants du code forestier et des observations de la CNPF. Les diverses observations sur le sujet soulèvent une inquiétude sur la suffisance de la protection, c'est pourquoi, la commune propose d'inclure dans le PLU la protection de ses boisements par l'utilisation de la protection « Espace Boisé Classé » dont la réglementation est instituée par le code de l'urbanisme (article L.113-2 et article R.421-23-2). Seront classés en EBC, certains massifs forestiers (en ciblant ceux situés en proximité d'habitations).

En répondant favorablement aux demandes de la préfecture et de la communauté d'agglomération, la commune répond défavorablement aux demandes du CNPF.

DEPT27**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Les observations du département de l'Eure concernant essentiellement l'apport de précision dans les OAP (sectorielles ou thématiques). La commune juge nécessaire d'intégrer l'ensemble des remarques du département afin de préciser les OAP notamment en termes de sécurisation des accès. Ainsi, les OAP citées, si elles sont maintenues suite à l'évolution du dossier, seront complétées par ces observations.

Concernant le franchissement de la RD181 par un tracé de mobilité douce, un emplacement réservé sera ajouté afin de favoriser la sécurité routière.

SNA**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Au regard des observations de la communauté d'agglomération, la commune apportera les modifications suivantes :

Sur le rapport de présentation :

Au regard des observations des PPA, le secteur 1AUh1 sur Tourny et sur le secteur 1AUh3 de Cantiers seront reclassés en zone agricole ainsi que les terrains identifiés par la préfecture et la CDPENAF sur lesquels l'ouverture à l'urbanisation n'est pas accordée. De ce fait, le rapport de présentation devra être ajusté dans la présentation de la consommation d'espace. Les objectifs de consommation d'espace resteront inchangés mais le règlement graphique sera affiné (sur les enveloppes de zones urbaines des villages et hameaux) pour être cohérent avec ces objectifs.

Le rapport de présentation sera complété dans sa partie justification du secteur Ne afin de préciser que le projet de création d'un nouveau terrain sportif de plein air sur le village d'Ecos fait suite à une nécessité d'extension du groupe scolaire sur le terrain sportif actuel et une démarche d'optimisation des terrains de foot d'Ecos, de Tourny et de Fourges pour le club affilié à la FFF, notamment pour les jeunes.

Concernant la compatibilité du PLU avec le PLH 2019-2025, le PLU s'inscrit dans la volonté du PLH d'avoir une production équilibrée entre densification et extension urbaine. Le PLU projette une croissance démographique de +150 habitants. Cette croissance démographique est issue d'une rationalisation des capacités du territoire (en termes de gestion des réseaux, d'impact sur la circulation, d'offre foncière et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par application de la loi climat et résilience de 2021) à accueillir de nouveaux habitants et à répondre aux besoins de la population actuelle. Il est noté que les secteurs de projet en renouvellement urbain, exclusivement de propriété communale devront privilégier un habitat social tel que le font certaines OAP en orientant la construction vers des logements seniors. Les OAP concernées seront révisées en ce sens.

Les observations faites au titre de la compétence GEMAPI seront toutes intégrées dans l'EIE.

Sur le PADD :

Le sous objectif « Conforter les composants de la trame verte et bleue de Vexin-sur-Epte » de l'orientation 3 du PADD sera précisé comme suit :

« Conforter les composants de la trame verte et bleue de Vexin-sur-Epte

Protéger les fonctionnalités environnementales de la Vallée de l'Epte comme corridor écologique majeur du territoire (comprenant le site Natura 2000 « Vallée de l'Epte »).

Sur les OAP :

Les principes généraux concernant l'accessibilité et le stationnement (page 5) seront complétés comme suit : « *La conception générale du secteur de projet participera à limiter la vitesse des écoulements des eaux pluviales, par exemple en privilégiant des voies parallèles ou obliques à la pente naturelle. Le traitement des aires de stationnement devra privilégier des revêtements perméables.* »

Le paragraphe de chacune des OAP sectorielles relatif à la gestion des eaux pluviales sera modifié tel qu'inscrit dans l'avis de SNA.

Des OAP seront insérées dans le PLU pour les secteurs du Haut-Grenier à Ecos et route de Gasny à Fourges (projets déjà lancés mais qui nécessiteraient un encadrement en cas de modification) de même qu'une OAP concernant le projet de groupe scolaire d'Ecos sur une partie du terrain de foot actuel.

Sur l'OAP sur le village de Panilleuse, l'exploitation agricole évoquée se situe en limite de la photographie aérienne de présentation, à plus de 75m du site de projet.

Les OAP en renouvellement inscriront un taux minimum de logements locatifs sociaux attendus pour atteindre les objectifs du PLH. Les logements T2/T3 seront préconisés et non les T1 qui a priori ne répondent pas aux attentes.

Concernant l'OAP thématiques « énergies renouvelables », celle-ci souligne que la commune de Vexin-sur-Epte envisage le développement de l'énergie éolienne, uniquement en renouvellement du parc existant (équivalent en nombre et en hauteur). L'OAP précisera la possibilité d'extension du parc existant, sur le plateau du Vexin, si elle est couplée sur le territoire communal à une production d'hydrogène (vert) avec stockage et station-service à Tourny. A ce jour, sur le territoire de Seine Normandie Agglomération, la commune de Vexin-sur-Epte semble être la seule à disposer d'un parc éolien ainsi que d'un méthaniseur soulignant la participation de la commune aux objectifs du PCAET. Les objectifs du PCAET étant à répartir équitablement sur le territoire de l'agglomération, l'OAP « énergies renouvelables » de Vexin-sur-Epte n'est pas en contradiction avec la stratégie communautaire.

L'OAP sectorielle d'Ecos (vers le gymnase) sera reconsidérée vers une vocation essentiellement économique (artisanat, services) et d'équipement (centre d'incendie et de secours de Vexin-sur-Epte, installations sportives et de loisirs...) et non d'habitat, reliée au secteur Ne pour les terrains de foot.

Sur le règlement écrit :

La réglementation sur le stationnement vise à assurer une gestion des véhicules « inutilisés » en dehors de l'espaces publics. Le caractère rural du territoire se manifeste par un parcellaire encore relativement souple, en dehors des zones UA, pouvant permettre le stationnement sur la parcelle.

La réglementation relative au linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme s'applique sur les locaux commerciaux existants mais aussi créés sur les rues identifiées, après le PLU. Ainsi, la rédaction actuelle du règlement écrit restera inchangée.

La réglementation relative au nombre d'accès autorisés (page 17) sera précisée comme suit :

« - Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les terrains ayant une largeur sur linéaire de voirie de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les pour les terrains ayant une largeur sur linéaire de voirie strictement supérieure à 20 mètres de large.

La réglementation relative aux voies nouvelles (page 17) sera corrigée comme suit :

« *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 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements. »

L'application des dispositions réglementaires pour les cas particuliers de reconstruction d'un bâtiment légalement construit est explicité dans l'article 3 des dispositions générales.

Les toitures diamant sont par définition des toitures à 4 pans autorisées en zone UA.

Les teintes de toitures recommandées sont présentées dans l'annexe 6 du règlement écrit. Le règlement écrit sera complété par un renvoi à cette annexe dans chacun des articles 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones du PLU pour ce qui concerne la teinte des toitures et celle des enduits de façades. Cette annexe sera complétée par une illustration similaire à la suivante qui détermine une palette de couleurs pour les clôtures :



En zone Agricole et en zone naturelle, l'implantation des annexes et extension est règlementée puisque les prescriptions s'appliquent à l'ensemble des constructions.

Les remarques ci-dessous seront intégrées au règlement écrit :

Dispositions générales

o Article 2

p. 5 : 2.2. Aires de stationnement : Ajout du paragraphe "les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol"

p. 7 : 2.6. Clôtures : Ajout du paragraphe "En zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau"

o Article 5.

p.14 : Ajoute d'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.

o Article 8

p.18 Ajout du 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, seront retirés 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. »

« 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 ».

Dispositions spécifiques par zone

p. 31, 46, 56, 68, 81, 94 et 106 : Ajout dans le paragraphe sur les clôtures de chaque zone " En zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau"

Sur le règlement graphique :

Les STECAL Ne sur Tourny et Cahaignes seront maintenus à l'appui de l'observation de la chambre d'agriculture qui souligne le faible impact, pour l'activité agricole, des installations prévues sur les sites choisis.

Une relocalisation du STECAL Ne sur ECOS est envisagée, toujours à proximité immédiate de vestiaires existants mais dans le prolongement de la zone de projet 1Aux afin de permettre une cohérence d'ensemble dans l'aménagement du secteur.

Sur les annexes :

Le règlement d'assainissement mis en annexe du PLU sera actualisé.

Commentaires de la commission d'enquête

Concernant la perméabilité des aires de stationnement, la commission d'enquête aurait souhaité une formulation plus restrictive : "...sauf impossibilité technique, le traitement des aires de stationnement devra utiliser des revêtements perméables".

3.2 PUBLIC

Il paraît important de rappeler aux contributeurs, qui en ont parfois fait la demande, que la réglementation ne prévoit pas d'« *accuser réception* » d'une déposition (mails ou courriers), il ne s'agit en aucun cas d'une « foire aux questions » (FAQ). Il est toutefois à noter que la responsable, en charge du dossier, a personnellement et souvent échangé en ce sens avec les intéressés ou pour signaler un problème d'adressage de mails.

La population, qui s'est essentiellement exprimé pendant les permanences, a formulé des observations, requêtes ou propositions en déposant ses contributions en mairies, sur la messagerie dédiée ou encore les transmettant au siège de l'enquête :

- **76 dépositions** et **11 pièces jointes** annexées relevées sur les registres ;
- **23 courriers** adressés au siège de la commune nouvelle ;
- **56 mails**, pour la plupart accompagnés de nombreuses PJ, relevés sur la messagerie dédiée.

Il en ressort plusieurs grandes thématiques, parmi les plus représentatives :

- mise en constructibilité de terrains prévus au PLU pour un classement (ou maintien) en A ou N, et dans le cadre d'un changement de destination (78% des contributions) ;
- projets et choix d'orientations de certaines OAP -cœurs de villages et hameaux- (8%) ;
- carrières (7%) ;
- trames globales de protection et des boisements -prescriptions graphiques- (2%) ;
- les secteurs ou projets à vocation touristique, arrêtés ou intentionnels (2%) ;
- contestation sur le déroulement de la concertation en amont, le manque de communication ou sur les choix retenus arbitrairement (2% des contributions) ;
- axes de ruissellements (0,5%) ;
- LLS sur la commune (0,5%).

PAR RESPECT DU CONTRIBUTEUR -ET AFIN D'ÉVITER TOUTE INTERPRÉTATION ERRONÉE- LES DÉPOSITIONS MANUSCRITES ONT ÉTÉ REPORTÉES AU PROCÈS-VERBAL JOINT AU RAPPORT SANS AUCUNE MODIFICATION MAJEURE

La commune nouvelle a choisi de traiter les contributions du public par grands thèmes mais en apportant également une individualisée, en précisant toutefois que certaines requêtes seront étudiées plus en détail, au « *cas par cas* », à une date ultérieure en concertation avec les élus, maires délégués, démarche associée à des réunions publiques et courriers d'information personnels.

Extrait de la lettre d'accompagnement du Mémoire en réponse en date du 6 septembre 2023 :

1. Nos réponses aux neuf questions de la commission d'enquête ;
2. Nos réponses aux contributions des personnes publiques associées (PPA) ;
3. Nos réponses aux contributions du public (tant aux mails, courriers...).

Pour ces dernières, il a été fait le choix d'apporter une réponse individuelle à chaque contribution ainsi qu'en conclusion, une réponse globale au travers de plusieurs thématiques qui ressortent clairement et auxquelles la commune entend apporter une réponse. Si ces contributions du public sont de bonne volonté, nous constatons qu'elles sont souvent rattrapées par des priorités nombreuses, des difficultés dans la mise en œuvre notamment sur le plan réglementaire (ZAN...).

En tout état de cause, nous veillons à ce que chacune des contributions soit traitée de manière équitable et à apporter des compléments d'information à des inquiétudes exprimées finalement par une interprétation erronée du règlement écrit et une attention exacerbée sur le règlement graphique. Des temps d'échanges avec les maires délégués sont actuellement en cours pour traiter chaque situation particulière au cas par cas. Enfin, des réunions publiques sont prévues à l'issue de l'adoption du PLU au Conseil municipal du 4 octobre prochain.

L'approbation et l'application du PLU sont très importantes à très court terme pour protéger notre territoire aux portes de l'Île-de-France contre une urbanisation non maîtrisée car trop peu de communes déléguées sont couvertes par un PLU ou au moins une carte communale en vigueur. Afin de garantir la sécurité juridique du processus d'élaboration du PLU, il nous est essentiel de nous appuyer de façon très rigoureuse sur les avis des personnes publiques associées – qui ont d'ailleurs largement émis des avis favorables sur ce PLU – en particulier les exigences de l'Etat, pour établir les corrections nécessaires. Nous veillerons également à informer le public des corrections apportées.

A la lecture de l'ensemble des contributions durant l'enquête publique, 8 thématiques ressortent et auxquelles la commune entend apporter une réponse. Outre ces thématiques, la commune apporte ci-dessous des compléments d'information concernant le traitement des demandes spécifiques :

Les demandes relatives à la constructibilité de terrains

La majorité des demandes faites au cours de l'enquête publique sont relatives à une demande de classement de terrain en zone « constructible », c'est-à-dire en zone urbaine ou à urbaniser. Ces demandes s'étudieront au cas par cas afin de s'assurer que le classement du terrain s'appuie sur des critères objectifs et s'inscrit dans la loi. Dès lors que c'est possible et cohérent, les élus n'hésiteront pas à proposer les terrains en zone « constructible ».

Pour rappel, l'élaboration du PLU de Vexin-sur-Epte s'est réalisée dans un contexte législatif et réglementaire strict en faveur de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce contexte a nécessité, pour les élus, d'établir une stratégie de protection du cadre de vie pour les 10 prochaines années tout en essayant de répondre aux questions de société (l'isolement des personnes âgées, les séparations familiales, l'accessibilité au logement pour les jeunes...) et en encourageant le développement économique de notre secteur rural (l'agriculture, le tourisme maîtrisé, l'artisanat, le commerce...). En effet, la dynamique territoriale de la commune se doit de s'inscrire dans deux cadres complémentaires :

- Le premier est régi par le code de l'urbanisme qui souligne qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé et en application sur le territoire communal, la commune est soumise à un principe d'urbanisation limitée. Ce principe implique de définir la zone urbaine (U) au plus près du bâti existant (faisant fi des limites cadastrales). Les terrains dits « en dent creuse » composés de vergers, cultures, boisements, fonds de jardin végétalisés, etc. doivent alors être acceptés par la préfecture comme ouvrables à l'urbanisation (cf. avis de la préfecture et de la CDPENAF) et s'inscrivent dans la consommation foncière du territoire s'ils sont classés en zone urbaine. Pour information, le SCoT est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté Seine Normandie Agglomération.
- Le second vise à apporter une réponse aux objectifs de la loi climat et résilience votée en août 2021 et qui implique de justifier d'une division par 2 de la consommation foncière sur les années 2021 à 2031 par rapport à la consommation foncière des années 2011 à 2021. Ce cadre à nécessité aux élus de faire un choix quant aux secteurs de projets en extension urbaine à inscrire au PLU pour permettre un développement cohérent de la commune (en prenant en considération les éléments techniques tels que la présence et la suffisance des réseaux, l'impact des nouveaux flux sur le territoire, la proximité à des services et équipements, les impacts paysagers et environnementaux, etc.).

C'est en s'inscrivant dans les prescriptions de ces deux législations que les élus ont déterminé un projet cohérent pour la commune de Vexin-sur-Epte avec pour ambition de permettre à chacun des villages composant le territoire d'accueillir de façon modérée de nouvelles habitations (en s'appuyant notamment sur une stratégie de renouvellement du foncier communal), de prioriser le développement urbain en extension pour l'économie et les équipements, sur les pôles principaux de la commune (Ecos et Tourny) mais aussi de maîtriser la densification dans les hameaux afin de préserver leurs intérêts paysagers et patrimoniaux.

Ainsi, la commune ne peut hélas pas répondre favorablement à la majorité des demandes de classement de terrain en zones constructible. En dehors des demandes de modifications des PPA, des modifications minimales ou corrigeant une erreur d'interprétation pourront être apportées aux zones urbaines suite aux observations bien entendu toutes analysées précisément.

Afin de répondre aux inquiétudes, la commune tient à rappeler qu'en application du projet de règlement écrit du PLU, il sera possible pour les habitations classées en zone agricole ou en zone naturelle de réaliser des annexes ou une extension selon les conditions suivantes :

- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - que l'extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU dans la limite de 45m2 maximum.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - d'avoir une emprise au sol cumulée de 40m2 maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte et serre de jardin en verre ;
 - de présenter une hauteur inférieure à 8 mètres au faîtage ou à l'attique ;
 - de correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble maximum ;
 - d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à laquelle elle se rattache ;
 - de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Ces conditions s'appliquent également sur les terrains dont l'habitation est classée en zone urbaine et le fond de jardin en zone agricole ou naturelle. Par ailleurs, plusieurs bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du CU seront ajoutés dans les hameaux dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le cas de la demande de retrait de la protection du cœur d'îlot végétalisé sur Panilleuse (parcelle 119 B193) :

Les outils règlementaires mis en application sur le village de Panilleuse permettent à la fois la création d'au moins 3 habitations sur les terrains questionnés. La trame de protection des jardins en cœur d'îlot vise à maintenir l'espace végétalisé constituant à l'avenir un îlot de fraîcheur dans le village.

Le projet de PLU arrêté ne nuit donc pas à la densification du site mais propose de la maîtriser dans une logique d'équilibre entre intérêt privé et intérêt général et dans un contexte de changement climatique.

En outre, au regard de la taille de l'ensemble des terrains questionnés, en l'absence de protection des jardins, une dérogation à l'urbanisation limitée serait nécessaire ainsi qu'une OAP pour encadrer l'évolution de l'îlot définissant alors une densité minimale qui amènerait à la production de 6 logements environ (ce qui n'est pas souhaitable pour la commune).

• **Les demandes relatives aux classements des hameaux (cas de Molincourt et de Bosc-Roger)**

La commune a exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) son ambition de préserver les hameaux d'une urbanisation non maîtrisée. Pour cela, et en réponse au cadre législatif explicité ci-dessus, ont été classés en zone urbaine (et donc, par définition, en zone densifiable) les hameaux composés de plus de 30 habitations ayant une forme urbaine agglomérée (non linéaire). La définition du périmètre de la zone urbaine s'est faite au plus près du bâti afin de ne permettre la constructibilité qu'au sein des « dents creuses » existantes.

Au regard des observations faites sur le hameau de Molincourt, le périmètre de la zone urbaine sera retravaillé en excluant les parcelles dont la constructibilité n'est pas possible pour des raisons techniques ou paysagères. Le classement des fonds de jardins et autres entrerait dans les cadres des dérogations à l'urbanisation limitée (en consommation d'espace) pour un développement en profondeur des hameaux, or ceci n'est pas le projet des élus exprimé dans le PADD ni le sens du projet de SCoT.

Au regard des observations faites sur le hameau de Bosc-Roger, et en cohérence avec le traitement fait pour les autres hameaux, l'enveloppe bâtie de celui-ci sera classée en zone urbaine (au plus proche du bâti existant), ne laissant pour constructibles que les terrains situés en dents creuses.

• **Les demandes relatives à la révision de l'OAP de renouvellement sur Cahaignes**

Diverses observations ont fait part d'une inquiétude quant à l'évolution du site de l'ancienne mairie sur le village de Cahaignes, matérialisée par l'OAP. Cette OAP fait part d'une production sur le site d'environ 5 logements qui sera réduite à 2 logements et un logement d'urgence (victimes d'un incendie ou d'une catastrophe naturelle, de violences intra-familiales...). Elle encadre la desserte et l'accessibilité au site afin de garantir la sécurité des usagers de la voirie.

Cette OAP prévoit également le développement d'un espace de tiers-lieux. Il s'agit là de proposer un espace de partage et d'accueil de tous pouvant permettre à des habitants de plusieurs générations d'y avoir des loisirs, d'y mener des activités partagées, d'y travailler, de se retrouver pour échanger au sein ou non d'une association ou encore d'accéder à un poste informatique pour les personnes qui en sont démunies. La commune souhaite maintenir des espaces participant au renforcement du lien social dans chacun des villages en cohérence avec le logement intergénérationnel qui serait voisin et correctement dosé. Le développement envisagé de ce type de lieux est un exemple. La commune prend en considération le besoin exprimé d'une salle pour les réunions de famille qui dans ce cas est inévitablement une salle des fêtes classée « ERP » (coûts de mises aux normes à estimer).

• **Les demandes relatives aux axes de ruissellements**

Les axes de ruissellement et les secteurs inondables représentés sur le règlement graphique du PLU arrêté sont issus du PPRi de « l'Epte Aval » approuvé le 15 mars 2005. Ce document est une servitude d'utilité publique qui s'applique au PLU dans un principe de conformité. De ce fait, le PLU n'a pas pouvoir à faire évoluer les tracés de ce document. Le PPRi de l'Epte Aval est disponible en annexe 5.1-c du dossier de PLU.

• **Les demandes relatives aux projets de carrière sur le territoire**

Suite aux retours des PPA, la commune confirme que les carrières sont autorisées en zone A et en zone N en dépit de toutes trames protectrices et ce pour des raisons de légalité du PLU. A ce jour, un seul projet de création d'une exploitation de carrière est connu sur le territoire communal. Au même titre que le développement des systèmes industriels de production d'énergies renouvelables soumis à la législation des ICPE, la commune n'a pas pouvoir à autoriser ou non l'exploitation des carrières sur son territoire. C'est pourquoi, et sans les interdire, la commune a souhaité par le biais d'une OAP thématique encadrer leur développement afin d'assurer la prise en considération du maintien de la qualité de vie de ses habitants. L'OAP sera retravaillée afin de rendre compatibles les projets de carrières avec les milieux géographiques d'habitat de Vexin-sur-Epte sur le postulat de leur « découplage » : plus un projet de carrière se rapproche, plus il apparaît nécessaire de former un espace boisé entre elles deux suffisamment épais pour satisfaire aux piliers social (notamment l'acceptabilité vis-à-vis des risques de nuisances, d'insalubrité et de vue) et environnemental du développement durable : la qualité, les valeurs de l'épaisseur de la trame verte attendue et de la proximité à partir de laquelle elle sera exigée seront proportionnées à la superficie communale de 114 km² (soient 11400 hectares) et à la qualité géologique du territoire offrant de multiples opportunités de gisements. Les élus n'ont aucun doute sur la capacité des porteurs de projet à trouver des gisements exploitables autre part qu'à côté des zones d'habitat rurales dont le PADD a confirmé que le cadre de vie est à préserver.

A titre informatif, les zones humides représentées sur le règlement graphique sont issues du repérage du SAGE et agence de l'eau. Celles-ci ont été avérées au moment du rendu de l'étude. Comme tout élément naturel, il est possible que le périmètre de ces zones humides évolue au cours des années. Il appartient donc à chaque porteur de projet de réaliser les études nécessaires pour démontrer le changement de périmètre de la zone humide.

• **Les demandes relatives à la protection des boisements du territoire.**

La protection des espaces boisés est un sujet majeur qui ressort de la consultation des PPA et des observations issues de l'enquête publique. Initialement, le projet de PLU arrêté n'a pas mis en place une protection supplémentaire des boisements, s'appuyant sur l'application des articles L.311-1 et suivants du code forestier et des observations de la CNPF. Les diverses observations sur le sujet soulèvent une inquiétude sur la suffisance de la protection, c'est pourquoi, la commune propose d'inclure dans le PLU la protection de ses boisements par l'utilisation de la protection « Espace Boisé Classé » dont la réglementation est instituée par le code de l'urbanisme (article L.113-2 et article R.421-23-2). Seront classés en EBC, certains massifs forestiers (en ciblant ceux situés en proximité d'habitations).

• **Les demandes relatives à la création de secteurs à vocation touristiques**

La commune de Vexin-sur-Epte a, pour le dossier d'arrêt de projet du PLU, pris le parti de classer l'ensemble des domaines castraux et des grands domaines anciennement agricoles (n'ayant plus cette vocation) en secteur Nt afin de permettre à chacun de ces sites, de manière uniforme, de développer ou conforter une activité touristique en écho à l'objectif « Mettre en réseau les sites au potentiel touristique et encadrer leur développement » du PADD. La réglementation en termes d'emprise au sol ou de hauteur vise à limiter la consommation d'espace des nouvelles constructions et installation. Cependant, plusieurs incertitudes persistent quant à la localisation de ces installations expliquant la grandeur de certains secteurs Nt.

Toutefois, au regard des observations de la préfecture, de la chambre d'agriculture ou encore de la CDPENAF, le traitement des sites pouvant accueillir et développer une activité touristique devra être distingué avant l'approbation du PLU. Le classement des sites se fera selon l'approche :

- Les sites actuellement en secteur Nt et faisant l'objet d'un projet de développement connu ou exprimé lors de l'élaboration du PLU ou de l'enquête publique seront maintenus en STECAL mais le périmètre du secteur sera affiné au plus près des besoins du projet et dans le respect de la conservation des parcs d'intérêts.
- Les sites actuellement en secteur Nt sans projet exprimé seront reclassés en zone agricole ou naturelle stricte en fonction de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent mais les bâtiments existants et de qualité pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de leur permettre d'accueillir une vocation touristique (hôtellerie, restauration, activité de service, ...) sans consommation d'espace agricole et naturelle.
- Les sites demandés en secteur Nt seront étudiés au regard du besoin de nouvelles constructions. Ils seront maintenus en zone N stricte si le projet ne justifie pas d'un besoin de développement et en secteur Nt si le projet est fiable et justifie d'un droit à construire spécifique. Le cas échéant, le nouveau secteur Nt devra être accepté par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

• **Les observations relatives à la production de logements locatifs sociaux (LLS) sur la commune**

Le besoin de développer une offre en LLS sur Vexin-sur-Epte va au-delà du simple cadre réglementaire. Ce besoin n'est pas une question de taille de ville ou d'armature territoriale, il s'agit d'un besoin concret sur la commune pour permettre d'assurer un parcours résidentiel complet sur Vexin-sur-Epte (du premier emménagement au dernier). Une majorité de la population de la commune peut prétendre à un accès à un LLS. Il ne s'agit donc pas d'un besoin ponctuel. En effet, nombreux sont les jeunes ménages ou les familles monoparentales qui quittent le territoire faute de trouver une offre adaptée à leur besoin et ceci au regard du parc de logement homogène que propose Vexin-sur-Epte (de grandes habitations). En outre, le LLS peut varier dans sa forme pouvant notamment permettre le développement d'une offre de logements séniors, permettant de répondre à la fois à des besoins spécifiques d'une population vieillissante en perte d'autonomie (fait concret sur la commune) et de pérenniser les personnes sur la commune. Le LLS permet donc de développer une réponse aux besoins ponctuels de nombreux ménages et facilite par sa diversification (tourné vers les jeunes ménages ou les personnes âgées) les rotations résidentielles au sein de la commune et par conséquent le renouvellement des populations (qui assure une pérennisation aux équipements communaux) tout en étant vertueux vis-à-vis de l'artificialisation des sols.

• **Les observations relatives aux prescriptions graphiques (trame de protection).**

Seront prises en compte comme :

- Les demandes concernant la correction du repérage des haies sur le territoire ;
- La demande de protection du Moulin de Groult ;
- Les demandes d'ajouts de changement de destination si ces derniers sont demandés sur un bâtiment solide, de qualité architecturale et en dehors d'un périmètre de réciprocity par rapport à une exploitation agricole ;
- La demande de remplacement d'un emplacement réservé sur la commune d'Ecos, relatif à la gestion des eaux pluviales.

La commune proposera que les serres de jardin en verre de moins de 20 m² et 1,80 m de haut soient autorisées dans les zones A et N à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à laquelle elle se rattache et soient considérées comme une annexe additionnelle autorisée.

Enfin, à titre d'information la commune informe que les serres "tunnel" d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres ne sont pas soumises à réglementation. Elles sont donc permises dans les jardins même si leur multiplication n'est pas souhaitable pour des raisons paysagères. De ce fait, le PLU n'est pas en contradiction avec les ambitions de développer des espaces potagers dans les villages. Le sujet est même abordé dans l'OAP thématique « franges urbaines ».

Légendes du dépôt : R = Registre ; R+PJ = Registre + document joint ; C = courrier, @ = mail

R + PJ 19.06 + @ 27.6	M. Taïg KHRIS
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Afin d'accompagner la réalisation du projet tout en veillant à une réduction globale des secteurs Nt sur le périmètre de Vexin-sur-Epte, tel que demandé dans les avis des personnes publiques associées, le périmètre du secteur Nt sur le site en question sera réétudié afin de correspondre à la fois dans le zonage, et dans la réglementation associée, aux besoins des premières phases du projet (mais pas à la totalité de celui-ci qui prendrait un délai supérieur à la durée de vie estimée du PLU). Le développement d'une offre touristique adaptée est en effet source d'emplois locaux et un axe du projet d'aménagement et de développement durable.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête adhère au projet ambitieux du contributeur, réalisable sur le long terme au regard de son dimensionnement, et qui s'inscrit véritablement au cœur du volet « <i>développement touristique</i> » du territoire. Elle encourage vivement le porteur de Plan à réétudier le zonage sur le site (Ne/Nt), au plus près du besoin réel immédiat et pour la prochaine décennie, tout en restant parfaitement cohérent avec le PADD. La temporalité et l'avancée du projet devrait potentiellement permettre un aménagement à plus long terme du PLU.	
R 19.6	M. MINNAERT
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le bâti existant sur la parcelle 143 pourra faire l'objet d'un changement de destination.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête adhère à cette orientation.	
R 19.6	M. et Mme Jean-Claude LORLIE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle questionnée est en zone U constructible du projet de PLU.	

R + C 19.6 @ 19.6 + 04 et 14.7	M et Mme Raoul BURTIN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard de la localisation de la parcelle en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et des équipements du village, le zonage sera réétudié afin de permettre la réalisation du projet d'habitation sur la parcelle en question, à proximité immédiate du bâti existant.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête adhère totalement au projet porté par les contributeurs qui s'inscrit parfaitement dans les volets « environnement » et « tourisme vert » du PLU, et approuve le choix de la commune nouvelle.	
R + PJ 19.6	M. Philippe CHATIGNOUX
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Cette demande est en partie équivalente à la précédente. Au regard de la localisation de la parcelle en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et des équipements du village, le zonage sera réétudié afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitation à proximité immédiate du bâti existant. Toutefois, au regard des contraintes législatives dans lesquelles est élaboré le PLU, il est certain que toute la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête approuve la décision de la commune nouvelle, le dimensionnement de la parcelle ne permettant effectivement d'envisager qu'une modification partielle et restreinte du zonage, ce en dépit de son positionnement au regard de l'enveloppe urbaine.	
R + PJ 19.6 @ 27 et 30.6	M. Robert VANDENBROUCKE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle en question est un cas d'extension linéaire de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU, la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La situation géographique de cette parcelle ne milite pas pour un tel classement, le Code imposant d'éviter autant que faire se peut les extensions urbaines. L'argumentation est bien dans la logique du projet de PLU proposé par la commune nouvelle.	
R 19.6	Mme BORDIER Martine
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
R 24.6 @ 24.6 et 18.7	M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (10 signatures)
<u>RÉPONSE VSE</u>	
L'OAP thématique « carrière » a été ajoutée durant les travaux d'élaboration du PLU, démarrés dès le début du mandat, dans le but de créer un mode d'action permettant d'avoir une approche plus globale sur l'enjeu spécifique des carrières. La commune confirme à l'association qu'elle n'a pas le pouvoir d'interdire les carrières sur son territoire et que l'OAP sera corrigée en ce sens, conformément aux demandes des personnes publiques associées.	
Le classement EBC a été étudié mais n'est pas retenu dans la mesure où il empêcherait l'entretien des bois et forêts ainsi que les coupes pour le bois de chauffage, contraintes que la commune ne souhaite pas.	
Les objectifs de programmation sur l'OAP de Cahaignes seront précisés à la baisse avec la production de 2 logements auxquels s'ajoute la production d'un hébergement d'urgence. La commune confirme l'importance de développer une offre de petits logements intergénérationnels (T3 par exemple) dans l'ensemble des villages notamment par le renouvellement des anciennes écoles, mairies, logements instituteurs et cours de récréation. L'intégration d'un tiers-lieu est bien étudiée mais il convient de veiller à la maîtrise des charges de fonctionnement et au nombre total de salle des fêtes sur le territoire avec les exigences de sécurité incendie des ERP que cela implique.	
Le sujet des logements vacants est bien considéré dans le PLU mais nécessiterait des mesures d'ordre fiscal pour les libérer (à l'étude).	
Le hameau de Requiécourt n'a pas vocation à s'étendre ni à être densifié, raison pour laquelle il est classé en zone A ou N. Pour ce secteur, le renforcement des habitations sera permis par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
L'argumentation de la réponse et les choix retenus par le porteur de Plan semblent cohérents à la commission d'enquête, les enjeux sécuritaires liés à une éventuelle exploitation de la carrière, et la préservation de la qualité de vie et de l'environnement, étant appréhendés dans le respect des contraintes réglementaires.	
C + @ 17.7	Sté TERREAL - M. Jean-Denis GARIEL
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le règlement écrit précisera la possibilité d'installation d'exploitation de carrière en zone A et en zone N afin de répondre aux obligations légales.	
Le but de la commune n'est pas d'interdire de manière directe ou indirecte les carrières mais d'encadrer l'aménagement autour de celles-ci pour d'une part les « découpler » d'une zone d'habitat si elles sont proches en raison des gisements qui le justifient et, d'autre part, pour en faire des opportunités écologiques au sens de la TVB - trame verte et bleue - et de la prise en compte du dérèglement climatique, notamment la gestion de la ressource en eau à destination de l'agriculture.	
L'OAP carrière sera ainsi retravaillée afin d'exposer les principes politiques suivants :	
<ul style="list-style-type: none"> - si une carrière est proche d'une zone U (1 km avec marge d'appréciation), alors une trame verte boisée suffisamment dense et épaisse (arbres, 150 m avec marge d'appréciation) doit être créée avant le début de l'exploitation de la carrière afin de découpler celle-ci vis-à-vis de la zone d'habitat. Cette trame verte pourra être en dehors du périmètre d'exploitation de la carrière, suffisamment longue sur le ou les côtés donnant perspective vers la zone d'habitat. - Une réserve naturelle d'eau, la continuité de la trame verte et/ou l'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée à des travaux uniques de remblai. 	
La commune n'est pas favorable à l'intégration d'un zonage complémentaire en application des articles R123-11 et R151-34 du code de l'urbanisme dans la mesure où le PLU pourra permettre d'autres projets de carrières non connus à l'heure actuelle, en étant compatibles avec les principes de l'OAP du PLU et conformes aux exigences du code de l'environnement.	
Terreal est invité à rechercher dès à présent d'autres gisements ou à étendre ceux de Tourny (prioritairement) ou Cahaignes (s'il était accepté) vers un autre côté que celui donnant sur les zones d'habitat. Par ailleurs, la circulaire n° 96-52 du 02 juillet 1996 explique qu'une distance de 10 mètres n'est appropriée que lorsque le voisinage est inhabité, élément d'appréciation que Terreal semble omettre.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La problématique d'implantation éventuelle de cette carrière avait déjà soulevé un vif mécontentement lors de l'enquête publique dédiée. Le projet initial de PLU imposait des règles strictes qui, a priori, semblaient arbitraires et excessives au regard du cadre réglementaire, ce qui conduit à cette régularisation dans la formulation de l'OAP thématique « carrière ». La commission d'enquête salue les mesures de protection et préservation « a minima » imposées par le porteur de Plan.	

C + @ 19.7	Mme Florence/M. Alain RIOU, Mme Fabienne/M. Antoine MEYER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le règlement veillera à ce que le projet de réhabilitation et de développement touristique sur le site du château de Cahaignes soit en cohérence avec une préservation de l'environnement qui le compose. Au sein de Vexin-sur-Epte, le classement en EBC n'est pas retenu dans la mesure où il contraint les coupes d'entretien et les coupes pour bois de chauffage. Toutefois, la protection des espaces boisés en particulier ceux situés dans ou en périphérie des villages et hameaux apparaît essentielle pour préserver la beauté de nos paysages, les îlots de fraîcheur vis-à-vis du dérèglement climatique et les ceintures entre les zones d'habitat et zones cultivées sans empêcher les coupes d'entretien ou les coupes de bois de chauffage, élément que le levier « EBC » viendrait trop contraindre. La commune privilégie donc l'instauration d'une prescription spéciale en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour certains bois et massifs forestiers afin de préserver leur fonction écologique.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commune nouvelle a été saisie de cette problématique d'EBC trop « généralisée » et envisage un nouveau travail de fond en vue de définir très précisément le type de boisé et les emplacements à prioriser en toute équité afin de ne pas créer de blocage d'exploitation ou de jouissance.	
R + C 7.7	Mme Paule CHATIGNOUX
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Cette demande est équivalente à celle de M. Philippe CHATIGNOUX. Au regard de la localisation de la parcelle en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et des équipements du village, le zonage sera réétudié afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitation à proximité immédiate du bâti existant. Toutefois, au regard des contraintes législatives dans lesquelles est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), il est certain que toute la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Problématique déjà étudiée par ailleurs à traitement identique et toute équité.	
C 19.7	M. Bertrand HARD
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les objectifs de programmation sur l'OAP de Cahaignes seront précisés à la baisse avec la production de 2 logements auxquels s'ajoute la production d'un hébergement d'urgence. La commune confirme la nécessité de développer une offre de petits logements intergénérationnels (T3 par exemple) dans l'ensemble des villages notamment par le renouvellement des anciennes écoles, mairies, logements instituteurs et cour de récréations. L'intégration d'un tiers-lieu est bien étudiée mais ceci ne doit pas conduire à l'augmentation des charges de fonctionnement ni au nombre global de salle des fêtes sur le territoire avec les exigences de sécurité incendie des ERP que cela implique.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Sujet déjà traité par ailleurs au titre de l'association locale, la commune nouvelle ayant revu « sa copie » à la diminution tout en justifiant l'intérêt de maintenir une telle orientation.	
R 19.7	M. et Mme COLLIOU
R + @ 17.7	M. et Mme ANFRY
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Ne pouvant légalement les interdire, le projet de PLU prévoit par le biais d'une OAP thématique d'encadrer les installations de carrière sur le territoire si de nouveaux projets venaient à arriver. La protection des boisements sur le territoire communal sera réétudiée afin de préserver le paysage de la commune. Les objectifs de programmation sur l'OAP de Cahaignes seront revus à la baisse avec la production de 2 logements auxquels s'ajoute la production d'un hébergement d'urgence. La réalisation d'un espace social est prévue dans le programme de l'OAP.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Problématiques déjà traitées par ailleurs auxquelles la commune nouvelle a apporté une réponse argumentée. Aucun commentaire complémentaire.	
R 8.7	Mme et M. NOEL
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le recensement des secteurs inondables figurant sur le projet de PLU vient des travaux du PPRi de l'Epte aval. Le PPRi approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ; il a vocation à être annexé tel quel au PLU et s'impose strictement. Les récents permis de construire (toujours en vigueur) accordés sur des terrains classés en zone agricole ou naturelle au projet de PLU ne sont pas remis en question. Avant approbation du PLU, le cadastre sera mis à jour selon les données officielles les plus récentes (2023 tandis que la version du PLU arrêté s'appuyait sur la version 2022). Le bâti apparaissant sur le cadastre produit par l'Etat et non la commune. Il est utilisé notamment pour établir les impositions foncières. L'urbanisme s'intéresse aux parcelles cadastrales.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête a été confrontée de nombreuses fois à ce volet lors des permanences, et il est aisé d'imaginer le désarroi hors présence des commissaires enquêteurs. En ce qui concerne une certaine « décorrélation », aux yeux du public, entre réalité de terrain et plans de zonages (bâti), le simple fait de confirmer la version officielle des documents cadastraux présentés étaient inévitablement mis en doute conduisant ainsi à s'interroger sur la fiabilité des découpages de zones. Nonobstant le fait que les contributeurs doivent, avant tout, s'assurer de la situation cadastrale de leur bien, la commission d'enquête souhaite que la version la plus récente du cadastre vienne agrémente le dossier lors de l'approbation du PLU.	
R 8.7	M. Alain LETEURTRE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard de la présence de l'habitation en limite de l'enveloppe urbaine, le zonage sera réétudié. La commune souligne néanmoins que le classement d'habitations existantes en zone agricole ou en zone naturelle permet le renforcement de l'habitation en question par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Situation identique déjà traitée, la commune nouvelle ne fermant irrémédiablement aucune porte par une étude au « cas par cas ». Dont acte	
R 8.7	M. Donat et M. Wilfried LETEURTRE
@ 19.7	M. Michel LETEURTRE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard de la localisation de la parcelle au sein de l'enveloppe urbaine et de la présence de constructions existantes sur le terrain, le zonage sera réétudié afin de permettre la réalisation du projet d'habitation sur la parcelle en question.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Requête identique déjà exploitée, la commune nouvelle ne fermant irrémédiablement aucune porte par une étude au « cas par cas ». Dont acte	

R 1.7	M. Fernand CHANSEAUME
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le recensement des secteurs inondables figurant sur le projet de PLU vient des travaux du PPRi de l'Epte aval. Le PPRi approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ; il a vocation à être annexé tel quel au PLU et s'impose strictement. Dans le cas de l'élaboration du PLU, la commune n'a pas compétence à modifier la servitude du PPRi.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Sujet déjà abordé, les SUP supra-territoriales s'imposant au PLU. Dont acte.	
@ 18.7	M. Fernand et B. CHANSEAUME
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La question est identique à la précédente. Le recensement des secteurs inondables figurant sur le projet de PLU vient des travaux du PPRi de l'Epte aval. Le PPRi approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ; il a vocation à être annexé tel quel au PLU et s'impose strictement. Dans le cas de l'élaboration du PLU, la commune n'a pas compétence à modifier la servitude du PPRi.	
R + PJ 8.7	M. Gilbert CAVELIER
C 17 et 26.6	M. Bernard CAVELIER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le hameau du Bosc-Roger va faire l'objet de modifications dans le règlement graphique du PLU en constituant une zone urbanisée au plus près de la tâche bâtie existante. En s'inscrivant dans les objectifs des documents supérieurs au PLU (le SRADDET et le SCOT en cours d'élaboration), il n'aura toutefois pas vocation à être étendu. Seul le comblement des terrains en dent creuse est autorisé lorsqu'ils existent. La parcelle n°87 mérite d'être étudiée en relation avec les services de l'Etat afin d'interpréter correctement si elle est dans ou en dehors de l'enveloppe urbaine constituée du hameau.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
En ce qui concerne la parcelle visée, le porteur de Plan démontre une nouvelle fois qu'il ne ferme aucune porte et confirme sa volonté d'étudier au « cas par cas ». Dont acte	
R 19.7	Mme Françoise SARAZIN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle en question est un cas d'extension linéaire de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Problématique déjà traitée par ailleurs, certaines situations ne permettant en aucun cas de transiger à la réglementation. Dont acte.	
R 19.7	M. Arnaud SOUILLIER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le hameau du Bosc-Roger va faire l'objet de modifications dans le règlement graphique du PLU en constituant une zone urbanisée au plus près de la tâche bâtie existante. Il n'aura toutefois pas vocation à être étendu. Compte-tenu de certaines zones d'habitat dispersées qui caractérisent le hameau du Bosc-Roger, dont la qualité patrimoniale est à préserver, quelques habitations existantes resteront de manière cohérente en zone agricole ou en zone naturelle : pour elles, le renforcement de l'habitation en question sera permis par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête adhère à cette orientation globalement cohérente, liée à un relatif éparpillement de parcelles bâties. Il est à noter que toute modification conséquente de zonages ou d'enveloppe urbaine nécessitera une nouvelle consultation des Service de l'État.	
R + C 19.7	M. Jean-Luc BERNKOPR
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le classement de terrains en zone naturelle ne signifie pas que le terrain a vocation à devenir une forêt, cela signifie que règlementairement les droits à construire sur le terrain sont limités : le classement d'habitations existantes en zone agricole ou en zone naturelle permet le renforcement de l'habitation en question par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement mais pas la division du terrain à des fins de construire d'autres logements.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Cette problématique a également été de nombreuses abordée, renforçant le travail d'information de la commission d'enquête, et laissant supposer l'absence, la difficulté ou l'insuffisance d'investissement à la lecture du volumineux dossier.	
R + C 13.7 + @ 18.7	M. Alain MARTIN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
S'inscrivant dans les objectifs des documents supérieurs au PLU (le SRADDET et le SCOT en cours d'élaboration), les hameaux n'ont pas vocation à être étendus. Seul le comblement des terrains en dent creuse est autorisé lorsqu'ils existent. La parcelle en question est en dehors de l'enveloppe urbaine constituée du hameau. Cependant, la commune souligne que classement d'habitations existantes en zone Agricole ou en zone Naturelle permet le renforcement de l'habitation en question par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Volet déjà traité par ailleurs, argumentation apportée par la commune nouvelle. Dont acte.	
R + C 19.7	Mme Christiane OURSEL
<u>RÉPONSE VSE</u>	
S'inscrivant dans les objectifs des documents supérieurs au PLU (le SRADDET et le SCOT en cours d'élaboration), les hameaux n'ont pas vocation à être étendus. Seul le comblement des terrains en dent creuse est autorisé lorsqu'ils existent. La parcelle en question est en deuxième rideau, en dehors de l'enveloppe urbaine constituée du hameau.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Le thème de constructibilité des a déjà traité par ailleurs, et l'argumentation apportée par le porteur de Plan. Dont acte.	

R 27.6 + C 3.7	Mme Nadège MAQUESTIAU
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard des contraintes législatives dans lesquelles est élaboré le PLU, la parcelle n'a pu être classée en zone constructible. En effet, le projet consiste en la création d'un lotissement qui impacte de fait la consommation foncière sur la commune, limitée par application de la loi Climat et Résilience.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Les contraintes légales et réglementaires limitent voire bloquent effectivement de tels projets sur certains secteurs, les Services de l'État et PPA veillant particulièrement à limiter la consommation d'espaces agricoles en limitant l'impact du foncier.	
C 12.7 + @ 18.7	M. Louis CASSANDRE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les terrains questionnés sont pleinement inscrits dans la définition de l'enveloppe urbaine du village de Fourges. En l'absence de contraintes fortes ou d'enjeux paysagers argumentés, ces terrains sont classés en zone urbaine afin de permettre un développement du village par une densification raisonnée, peu impactante sur l'activité agricole à l'échelle de la commune.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Dont acte.	
C + @ 19.7	M. Emmanuel BOURDON
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le terrain questionné n°1092 se présente comme une parcelle en triple rideau à proximité immédiate d'un site agricole. Le terrain n'entre pas dans la définition de l'enveloppe urbaine. De ce fait il n'a pu être classé en zone urbaine dans le projet de PLU. Le terrain questionné n°70 n'entre pas non plus dans la définition de l'enveloppe urbaine, la commune suggère néanmoins à monsieur Bourdon de changer la destination de l'ancien bâtiment agricole jouxtant ce terrain. Il est classé en zone urbaine.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête adhère à la proposition de la commune nouvelle sur un éventuel changement de destination de l'ancien bâtiment agricole sur la parcelle 70, opération qui pourrait ouvrir d'autres possibilités. Les décisions et propositions sont dans la logique du projet de PLU.	
@ 14.7	M. Pierrick COULANGE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
L'habitation questionnée se positionne à plus de 60 m de la première habitation du hameau de Molincourt. Le terrain n'entre pas dans la définition de l'enveloppe urbaine. De ce fait il ne peut pas être classé en zone urbaine dans le projet de PLU. La commune souligne néanmoins que le classement d'habitations existantes en zone agricole ou en zone naturelle permet le renforcement de l'habitation en question par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
L'extension de hameaux, ou l'éparpillement du bâti, n'est réglementairement pas envisageable. Les décisions et propositions sont dans la logique du projet de PLU présenté par la commune nouvelle.	
R 05.7	M. Guillaume MOISY
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le terrain questionné se positionne à plus de 60 m de la première habitation du hameau de Molincourt. Le terrain n'entre pas dans la définition de l'enveloppe urbaine. De ce fait il ne peut pas être classé en zone urbaine dans le projet de PLU et reste à vocation agricole.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Problématique identique à celle traitée ci-dessus. Dont acte.	
R 08.7	M. BOUFFLET
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard de la localisation de la parcelle au sein de l'enveloppe urbaine et de la présence de construction existante sur le terrain, le zonage sera réétudié afin de permettre la réalisation du projet d'habitation sur la parcelle en question tout en respectant le périmètre de réciprocity de l'installation d'élevage agricole proche.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête prend acte de la décision de la commune nouvelle.	
R + C 08.7	M. et Mme BARAN Jean-Marc
<u>RÉPONSE VSE</u>	
S'inscrivant dans les objectifs des documents supérieurs au PLU (le SRADDET et le SCOT en cours d'élaboration), les hameaux n'ont pas vocation à être étendus. Pour certains hameaux dont Molincourt, seul le comblement des terrains en dent creuse est autorisé lorsqu'ils existent. Les parcelles de grandes profondeurs ont été séparées en deux zones afin que la partie la plus proche de la voirie reste densifiable et que le fond de jardin reste à vocation de jardin (alors classé en zone A ou N). Le classement du fond de jardin en zone A ne signifie pas qu'il a vocation à être cultivé mais que les possibilités de constructions y sont limitées. Au regard des interrogations sur le classement en zone agricole, les fonds de jardin seront classés en zone N (naturelle). Le classement de ces fonds de jardins en zone Agricole ou en zone Naturelle permet le renforcement de l'habitation existante sur le même terrain (classée en zone urbaine) par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement. La commune souligne que Molincourt est un des plus beaux hameaux de Vexin-sur-Epte et sa volonté de préserver la valeur patrimoniale justement en évitant de le défigurer par des constructions neuves en grand nombre.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Les thèmes de constructibilité ou de développement des hameaux ont déjà été plusieurs abordés, les règles imposées par la réglementation et l'argumentation apportée par le porteur de Plan étant cohérents sur le fond et la forme aux yeux de la commission d'enquête.	
R 12.7	M. Jean FREMIN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal) et des observations des PPA, la parcelle ne pourra être maintenue en zone à urbaniser. En effet, le projet consiste en la création d'un lotissement qui impacte de fait la consommation foncière sur la commune, limitée par application de la loi climat et résilience. C'est bien la totalité de la parcelle qui n'est pas ouverte à l'urbanisation en application de l'arrêté préfectoral n°DDMT/SPRAT/2023-105 du 13 juin 2023 statuant sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Thématique déjà traitée ci-dessus, argumentation identique justifiée logiquement et réglementairement.	

R+PJ 08.7	M. Jean CHAMPY
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard des contraintes législatives dans lesquelles est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle n'a pu être classée en zone constructible. En effet, le projet consiste en la création d'un lotissement qui impacte de fait la consommation foncière sur la commune, limitée par application de la loi Climat et Résilience. Toutefois, les récents permis de construire accordés (s'ils sont toujours légalement applicables) sur des terrains classés en zone agricole ou naturelle au projet de PLU ne sont pas remis en question.	
R + @ 19.7	M. Paul Arnaud BOITEL
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Suite aux observations des PPA et de M. BOITEL, le château et son parc seront classés en zone naturelle avec une possibilité offerte aux bâtiments existants de changer de destination.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête prend acte et adhère au choix fort de la commune nouvelle tout en considérant comme relativement partielles les réponses apportées qui mériteront d'être développées.	
R + PJ + @ 19.7	Mme Sophie BOULENOUAR
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les modalités de concertation définies à la prescription du PLU ont été respectées dans les délais que la commune s'est accordée pour se doter d'un document d'urbanisme qui permette d'avoir une vision cohérente et protectrice. Le projet du PLU projette un développement maîtrisé de chacun des villages en privilégiant des opérations de renouvellement urbain. Il ne s'agit donc pas d'éparpiller les nouvelles constructions mais de maintenir une vitalité et une attractivité dans chacun des villages qui composent le territoire communal. Le projet du PLU ne présente à aucun moment la commune comme une ville que Mme BOULENOIR confond probablement avec le dispositif « <i>Petites villes de Demain</i> » (de l'agence nationale de la cohésion des territoires https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45), ce dispositif qui a retenu notamment Vexin-sur-Epte vise à améliorer la qualité de vie dans les petites centralités et les territoires ruraux alentours, par des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique). Le projet de PLU de Vexin-sur-Epte s'appuie sur sa caractéristique de commune nouvelle composée de divers villages et hameaux. Les enjeux liés à la production de logements locatifs sociaux ne sont pas issus du seul fait de sa population globale telle qu'expliqué en préambule de la présente réponse au procès-verbal. En outre, le PLU établit un projet de développement pour les 10 prochaines années qui s'inscrit dans les orientations et objectifs des documents supérieurs. Dans un principe de compatibilité avec ces documents, les plus grands hameaux ayant une vocation à être densifiés ont été placés en zone urbaine et les autres, plus petits, en zone agricole ou naturelle. Les OAP qui encadrent ces opérations de renouvellement urbain tendent ainsi à trouver un équilibre des opérations entre production de nouveaux logements et maintien d'équipements de loisirs, associatifs, de rencontres ou à vocation sociale afin de conserver des espaces de rencontre de proximité, idéalement intergénérationnels.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête reconnaît que la commune nouvelle présente une argumentation claire, particulièrement étayée et cohérente, reflète global du projet et de ses enjeux dans le respect des normes réglementaires imposées, tout en considérant comme relativement partielles les réponses apportées quant à un terrain privé.	
R 01.7	M. Alain et Mme Josette DESLANDRE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
N'appelle pas de réponse. La commune a exprimé en préambule les choix qui ont conduit l'élaboration du PLU	
R 19.6 et 01.7 @ 03.7	M. Romain SEON
<u>RÉPONSE VSE</u>	
S'inscrivant dans les objectifs des documents supérieurs au PLU (le SRADDET et le SCOT en cours d'élaboration), les hameaux n'ont pas vocation à être étendus. Le hameau de la Villeneuve se caractérise par un tissu habité relativement large et des sites agricoles soulignant la vocation agricole de ce hameau et justifiant son classement en zone agricole. La demande de placement des terrains de zone naturelle en zone agricole sera étudiée pour une meilleure cohérence du zonage. L'extension d'une habitation, la construction d'annexes sont autorisées et précisées dans le règlement.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête n'encourage pas véritablement ce type de transfert de zonage, a fortiori de parcelles bâties dans des espaces résidentiels et par ailleurs vers un zonage assez contraignant, sauf si totalement justifié par une activité exclusivement liée à l'agricole.	
R 27.6	Mme Stéphanie LUTZ
<u>RÉPONSE VSE</u>	
<u>Hameau de Saint-Rémy</u> : la réalisation d'un stationnement public sur le hameau n'est pas projetée pour le moment. Le règlement écrit prévoit une réalisation des stationnements à la parcelle. <u>Bionval</u> : le changement de destination est ciblé sur des bâtiments ayant un potentiel à accueillir une autre activité ou équipements que son occupation actuelle et ceci à des fins touristiques. Ce qui est le cas des bâtiments remarquables identifiés sur le hameau de Bionval. <u>Ecos</u> : le secteur de commerce évoqué en réunion d'information fait l'objet d'une prescription graphique linéaire (linéaire commercial protégé). <u>Bus-Saint-Rémy</u> : le classement de la parcelle en question sera réétudié.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Même si quelques particularités restent à être réglées, la commune nouvelle a porté un œil critique et vigilant sur la particularité de chaque village ou hameau, travail salué par la commission d'enquête.	
R+ PJ 19.6 + C 13.7 + @ 04.7	Mmes Valentine et Aline LEBATTEUR
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle en question est un cas d'extension linéaire de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Thématique sur la constructibilité et l'extension des hameaux déjà abordée et traitée en amont. La décision du porteur de Plan reflète la logique du projet de PLU.	

R 19.6	M. Antoine LAMBERT
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le classement de l'ensemble des parcelles questionnées sera réétudié au regard des observations faites, notamment la zone Nt qui se limitera au château du Chesnay indépendamment du corps de ferme. La parcelle ZB 47 n'est pas ouverte à l'urbanisation en application de l'arrêté préfectoral n°DDTM/SPRAT/2023-105 du 13 juin 2023 statuant sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée.	
Le classement en zone A ou N d'une construction lui permet de construire des annexes mais contraint la densification.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête prend acte de la volonté de la commune nouvelle à porter un œil nouveau sur le zonage dans ce secteur, notamment sur les sous-secteurs particuliers comme Ne ou Nt.	
R 19.6 + @ 18.7	M. Thierry et Mme Christelle LEROY
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les parcelles 99 et 150 en question se présentent comme en extension linéaire de l'enveloppe urbaine existante et sur un site en pente débouchant sur une route rencontrant des problématiques de ruissellement. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), les parcelles ne peuvent pas être classées en zone constructible.	
Le classement de la parcelle 97 en zone constructible sera étudié.	
Le classement de la parcelle AB3 en zone agricole est pleinement justifié. Le terrain étant actuellement cultivé, par application du principe d'urbanisation limitée auquel se confronte la commune, il est exclu de l'enveloppe urbaine.	
Le Moulin de Groult sera inscrit comme bâti remarquable à protéger.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
L'argumentation générale, et particulière, du porteur de Plan est conforme aux orientations prises, les décisions et propositions s'inscrivant dans la logique du projet. La commission d'enquête prend également acte de la décision relative à la parcelle 97 dont le classement sera réétudié.	
R + C + PJ 19.6	M. Bruno BLONDEL
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les terrains en question sont inscrits en zone urbaine du village. Les permis étant délivrés, ils le resteront malgré les observations des personnes publiques associées.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête respecte la volonté et le choix des élus. Dont acte.	
R + C + @ 19.7	Mme Myriam ZOUAGHI MAULET
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La commune indique qu'il s'agit ici de l'élaboration du PLU et non sa révision. Le PADD débattu met en avant un développement doux et maîtrisé. Bien qu'Ecots en soit une centralité, le PLU ne prévoit aucun lotissement en extension à vocation d'habitat et au contraire permettra d'atténuer les erreurs urbanistiques du passé. Le maintien du cadre rural est un élément clé du projet de PLU.	
Le zonage sur le hameau de Molincourt sera réétudié au regard des observations faites et du contexte règlementaire qui cadre l'élaboration du PLU.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commune nouvelle rappelle sans ambiguïté les choix forts et orientations claires retenus lors de l'élaboration du PLU, qu'il s'agisse de villages ou hameaux, sans toutefois fermer définitivement la porte au débat. La commission d'enquête attire toutefois l'attention du porteur de Plan sur les particularités réglementaires de consultation lors d'une modification conséquente de zonage dans les hameaux, entre autres.	
@ 10.7 + C 19.7	M. Joël GUERIN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La commune prend note des observations et informe que la préservation des ressources du territoire, dont notamment la ressource en eau, a orienté l'élaboration de ce PLU. En outre, le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale au cours de son élaboration afin de limiter les impacts du projet sur l'environnement. Nombreux sujets évoqués par M. GUERIN sont pertinents mais ils sont à encadrer ou étudier aussi dans d'autres documents que le PLU qui ne peut pas assumer toutes les finalités écologiques à lui seul.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête adhère à l'argumentation global, consciente des enjeux et impacts potentiels de tout projet dans la limite de son cadre.	
R 19.7	M Damien HYART
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les secteurs de développement sur la commune privilégient un renouvellement urbain avec une maîtrise du nombre de logements et de la gestion des flux routiers.	
R 01.7	M. Régis DURDAN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
L'ajout aux possibilités de changement de destination du bâtiment existant mais non répertorié au cadastre sera étudié.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
N'appelle pas de commentaire particulier dans l'immédiat, l'action de la commune nouvelle restant à venir.	
R + PJ 19.7	Mme Eloïse CHAMBELLAN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La représentation dans le PLU de la problématique de ruissellement sur le terrain en question sera étudié. Les bâtiments demandés en changement de destination seront inscrits au PLU.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête prend acte de l'argumentation avancée et des engagements pris par le porteur de Plan.	
R 27.6	Mme Véronique DRU
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
R 27.6	M. Jean-Yves LEGAIGNOUX
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	

C + PJ 18 et 27.6, 13.7	M. Jacques DE VOS MOUILLIERE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les outils règlementaires mis en application sur le village de Panilleuse permettent à la fois la création d'au moins 3 habitations sur les terrains questionnés. La trame de protection des jardins en cœur d'îlot vise à maintenir l'espace végétalisé constituant à l'avenir un îlot de fraîcheur dans le village. Le projet de PLU ne nuit donc pas à la densification du site mais propose de la maîtriser dans une logique d'équilibre entre intérêt privé et intérêt général, ce dans un contexte de changement climatique. En outre, au regard de la taille de l'ensemble des terrains questionnés, en l'absence de protection des jardins, une dérogation à l'urbanisation limitée serait nécessaire ainsi qu'une OAP pour encadrer l'évolution de l'îlot définissant alors une densité minimale qui amènerait à la production de 6 logements environ (ce qui n'est pas souhaitable pour la commune).	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
L'argumentation portée par la commune nouvelle reste dans la logique du projet de PLU, saluant le travail effectué. La commission d'enquête reste toutefois dubitative quant à la nécessité de grever un bien privé en le mettant gratuitement au service strict de la collectivité, et s'interroge sur la possibilité d'un éventuel classement en zone N. On ne peut que louer le souhait de créer des "îlots de fraîcheur" même si ceux-ci sont plus significatifs dans les grands centres urbains bétonnés qui, par ailleurs, participent à éviter l'excès d'artificialisation en utilisant des dents creuses difficilement exploitables.	
R 27.6 + @ 10.7	M. Dragan CAVAR
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le terrain questionné se présente comme une parcelle en double rideau à proximité immédiate de terres agricoles. Le terrain n'entre pas dans la définition de l'enveloppe urbaine. De ce fait il ne peut pas être classé en zone urbaine dans le projet de PLU.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La situation, mais surtout sa dimension, ne militent pas en faveur du classement du terrain en zonage U ou AU. Le zonage proposé ne fige pas pour autant tout projet dès l'instant où il est lié à ses règles. La décision reflète la logique du projet de PLU proposée par la commune nouvelle.	
R 27.6	M. Olivier LEFORT Mme Lidia CANNESSON
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La problématique de déploiement de points d'eau incendie sur le territoire est étudiée au sein de la commune dans le schéma communal de défense extérieure contre l'incendie. Le règlement du PLU permet les installations de ce type dans toutes les zones du PLU. Plusieurs emplacements réservés ont été par ailleurs instaurés de manière à élargir la couverture de la défense incendie dans les secteurs où la commune ne dispose pas de foncier pour installer des réserves d'eau.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
L'argumentation proposée semble appropriée et convient à la commission d'enquête. Dont acte.	
R 08.7	Anonyme
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le PLU a veillé à inscrire les projets de lotissements en cours en zone urbaine. Des corrections seront apportées.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête prend acte de l'engagement du porteur de Plan.	
R+PJ 19.6	M. GAVELLE
R+PJ 19.6	Mme Catherine LAURENT
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les terrains en question ne s'inscrivent pas dans une enveloppe urbaine. Leur classement en zone U n'est pas justifié. Toutefois, conformément au règlement de la zone A, des annexes peuvent être construites et un changement de destination des bâtiments sera par ailleurs étudié en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête prend acte à la fois de l'argumentation générale et, plus particulièrement, de l'engagement du porteur de Plan quant au changement de destination des bâtiments. Dont acte.	
R 19.6	M. HARDY
R 29.6	M. GOUELIBO et Mme GEHIN
R 08.7	Mme Marie-Christine MACHU
@ 18.7	M. Olivier CHAUMIER
R 08.7	Famille ROGER BOLZER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
R 30.6	M. DIERYCK
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les règles d'urbanisme sont d'une grande complexité technique du point de vue de leurs hiérarchie et superposition. Le PLU de Vexin-sur-Epte a toutefois été élaboré pour les rendre les plus accessibles et compréhensibles pour le public, les porteurs de projet et le service instructeur notamment dans le règlement graphique et le règlement écrit.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Quel que soit le document (PLU, PLUi), la commission d'enquête est bien consciente de la difficulté à appréhender de tels dossiers tant par le volume des items que la multiplicité des informations et d'arborescences imposées et incontournables.	
R 08.7	M. Loïc GAUTIER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle en question ne s'inscrit pas dans l'enveloppe urbaine du village. Son classement en zone urbaine n'est pas justifié.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête adhère à l'argument avancé par la commune nouvelle.	

R + @ 08.7	Mme Marie PAUL et M. Jérôme BONFILS
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Un reclassement des deux parcelles en question en zone urbaine est justifié au regard des projets en cours de construction et de l'intégration de ces parcelles dans l'enveloppe urbaine de Tourny.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission prend acte de la décision du porteur de Plan, considérant également que la réalisation du projet -en cours et bien avancé- peut conduire à une régularisation par un classement en zone U.	
@ 18.7	M. HEMET
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La commune a exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) son ambition de préserver les hameaux d'une urbanisation non maîtrisée. Pour cela, et en réponse au cadre législatif explicité ci-dessus, ont été classés en zone urbaine (et donc, par définition, en zone densifiable) les hameaux composés de plus de 30 habitations ayant une forme urbaine agglomérée (non linéaire). La définition du périmètre de la zone urbaine s'est faite au plus près du bâti afin de ne permettre la constructibilité qu'au sein des « dents creuses » existantes. Au regard des observations faites sur le hameau de Molincourt, le périmètre de la zone urbaine sera retravaillé en excluant les parcelles dont la constructibilité n'est pas possible pour des raisons techniques ou paysagères. Le classement des fonds de jardins et autres entrerait dans les cadres des dérogations à l'urbanisation limitée (en consommation d'espace) pour un développement en profondeur des hameaux, or ceci n'est pas le projet des élus exprimé dans le PADD ni le sens du projet de SCoT.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Le porteur de Plan réaffirme ses orientations et choix de zonages dans les villages et hameaux, démontrant les contraintes fortes et la difficulté de déroger aux prescriptions réglementaires, parfois strictes, tout en s'assurant une petite marge de manœuvre très ponctuelle comme ce serait partiellement le cas sur le hameau de MOLINCOURT.	
@ 18.7	M. FAVATIER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le classement du fond de parcelle n'appelle pas une activité agricole. Au même titre qu'un classement en zone naturelle (N), il limite les possibilités de construction d'annexe mais autorise l'extension de l'habitation dans des conditions prévues par le règlement mais également l'Architecte des Bâtiments de France (compte-tenu des caractéristiques patrimoniales du bâti existant).	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête confirme que l'argumentation s'inscrit bien dans la logique du projet de PLU.	
@ 06.7	Rando Epte
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Afin d'accompagner la réalisation du projet tout en veillant à une réduction globale des secteurs Nt sur le périmètre de Vexin-sur-Epte tel que demandé dans les avis des personnes publiques associées, le périmètre du secteur Nt sur le site en question sera réétudié afin de correspondre, à la fois dans le zonage (parcelles 72, 76, 77, 78) et dans la réglementation associée, aux besoins du projet. Le développement d'une offre touristique adaptée est en effet source d'emplois locaux et un axe du projet d'aménagement et de développement durable.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission prend acte du choix de la commune nouvelle de porter un nouveau regard sur le zonage du secteur, le développement touristique du territoire représentant un volet fort du projet de PLU.	
@ 17.7	M. Guy VARIN
@ 11.7	M. Charles ALLAIRE
@ 16.7	Mme Lucile et M. Jérôme GOUAULT
@ 19.7	Mme Océane BRUNET
@ 19.7	M. Philippe LEBRANCHU
@ 19.7	Mmes Françoise RENAULT et Pauline VERDES
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques).	
@ 18.7	Mme Lydia LACROIX
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La commune déplore la désinformation qui a abouti à croire que 19 logements sont possibles dans ce secteur de l'ancienne école / mairie. Les objectifs de programmation sur l'OAP de Cahaignes seront précisés à la baisse avec la production de 2 logements auxquels s'ajoute la production d'un hébergement d'urgence. La commune confirme l'importance de développer une offre de petits logements intergénérationnels (T3 par exemple) dans l'ensemble des villages notamment par le renouvellement des anciennes écoles, mairies, logements instituteurs et cour de récréations. L'intégration d'un tiers-lieu est bien étudiée mais il convient de veiller à la maîtrise des charges de fonctionnement et au nombre total de salle des fêtes sur le territoire avec les exigences de sécurité incendie des ERP que cela implique. Le maintien et si possible le développement de l'offre commerciale sont ciblés dans les centralités de Tourny, Ecos et également Fourges.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête relève que ces orientations reflètent le choix des élus de la commune nouvelle lors de l'élaboration du PLU et prend acte de l'engagement du porteur de Plan à réduire le nombre de logements.	
@ 19.7	Mme Silvia TRISCHLER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques). La délimitation du bâti ancien à Cahaignes sera retravaillée.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Pas de commentaire particulier hormis l'engagement du porteur de Plan quant au bâti ancien. Dont acte.	
@ 13.7	Mme Audrey LOUIS
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Le nombre d'annexes prévu dans le règlement ne peut pas prévoir de régime d'exception pour cette activité économique. Si elle devait être poursuivie, il conviendrait de construire un bâtiment en lieu et place de la démultiplication de chalets de jardin.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La décision relève du choix des élus par application de la réglementation, et s'inscrit dans la logique immédiate du projet de PLU.	

@ 10.7 et 15.7	M. Charles- Patrick ROWAN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les parcelles en question sont des cas d'extension de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), elles ne peuvent pas être classées en zone constructible. Par ailleurs, la création de tels lotissements impacte de fait la consommation foncière sur la commune, limitée par application de la loi climat et résilience.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Particularité de parcelle dont le thème a déjà été évoqué plus en avant, dont la position et/ou la dimension rendent difficilement envisageable leur intégration dans le secteur bâti, en l'état actuel des règles d'urbanisme. Cette décision entre parfaitement dans la logique du projet de PLU.	
@ 11.7	Nathalie et Alain CAILLAUD
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle en question est un cas d'extension linéaire de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Requête et argumentation identiques ci-avant, dont la décision reflète la logique du PLU. Pas de commentaire complémentaire	
@ 19.7	M. Alexis BRACQUART
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Afin d'accompagner la réalisation du projet tout en veillant à une réduction globale des secteurs Nt sur le périmètre de Vexin-sur-Epte tel que demandé dans les avis des personnes publiques associées, le périmètre du secteur Nt sur le site en question sera réétudié afin de correspondre, à la fois dans le zonage et dans la réglementation associée, aux besoins du projet. Le développement d'une offre touristique adaptée est en effet source d'emplois locaux et un axe du projet d'aménagement et de développement durable.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission prend acte de l'engagement du porteur de Plan quant à réétudier les contours du périmètre de secteur Nt, les élus ayant opté pour une orientation de « développement touristique » forte, qui entre dans le cadre précis de cette requête.	
@ 19.7	M. Elliott LAFITTE
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle est un cas d'extension de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible. Le règlement des zones N et A limitent la dispersion des annexes de manière à limiter l'artificialisation des sols.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
L'argumentation présentée reflète une nouvelle fois la logique portée par le projet de PLU. Dont acte.	
@ 27.6	Mme Maryse MONGENOT
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle est en deuxième rideau et est un cas d'extension de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Problématique déjà abordée par ailleurs, la commission d'enquête ne pouvant qu'adhérer au souci du respect de la réglementation et au choix des élus qui entre dans la logique du projet.	
@ 05.7	M. Michel BESNARD
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La correction de l'alignement végétal sera faite.	
@ 18.7	M. Jeremy HELO
<u>RÉPONSE VSE</u>	
L'opération de renouvellement urbain envisagée à Forêt-la-folie vise à être correctement proportionnée et respectueuse du patrimoine bâti remarquable. Le besoin de développer une offre en LLS sur Vexin-sur-Epte va au-delà du simple cadre règlementaire. Ce besoin n'est pas une question de taille de ville ou d'armature territoriale, il s'agit d'un besoin concret sur la commune pour permettre d'assurer un parcours résidentiel complet sur Vexin-sur-Epte (du premier emménagement au dernier). Une majorité de la population de la commune peut prétendre à un accès à un LLS. Il ne s'agit donc pas d'un besoin ponctuel. En effet, nombreux sont les jeunes ménages ou les familles monoparentales qui quittent le territoire faute de trouver une offre adaptée à leur besoin et ceci au regard du parc de logement homogène que propose Vexin-sur-Epte (de grandes habitations). En outre, le LLS peut varier dans sa forme pouvant notamment permettre le développement d'une offre de logements seniors, permettant de répondre à la fois à des besoins spécifiques d'une population vieillissante en perte d'autonomie (fait concret sur la commune) et de pérenniser les personnes sur la commune. Le LLS permet donc de développer une réponse aux besoins ponctuels de nombreux ménages et facilite par sa diversification (tourné vers les jeunes ménages ou les personnes âgées) les rotations résidentielles au sein de la commune et par conséquent le renouvellement des populations (qui assure une pérennisation aux équipements communaux) tout en étant vertueux vis-à-vis de l'artificialisation des sols.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Argumentation étayée et positionnement ferme du porteur de Plan qui reflètent les choix de la commune nouvelle, en cohérence totale avec le projet présenté. Dont acte.	
@ 05.7	Mme FOUCAULT
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle en question est un cas d'extension de l'enveloppe urbaine existante. Au regard des contraintes législatives dans lequel est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Argumentation déjà présentée en amont, qui reflète une nouvelle fois la logique portée par le projet de PLU, quoique le prolongement du trait de l'enveloppe urbaine, entre deux zones Up, pouvait toutefois permettre une constructibilité partielle de la parcelle. Dont acte.	

@ 13.7 + 18.7	Mme Laurence DOCHLER
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Les axes de ruissellement et les secteurs inondables représentés sur le règlement graphique du PLU arrêté sont issus du PPRi de « l'Epte Aval » approuvé le 15 mars 2005. Ce document est une servitude d'utilité publique qui s'applique au PLU dans un principe de conformité. De ce fait, le PLU n'a pas pouvoir à faire évoluer les tracés de ce document. Le PPRi de l'Epte Aval est disponible en annexe 5.1-c du dossier de PLU.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête tient à rappeler que les Servitudes d'utilité publiques supra-territoriales s'imposent à tout PLU, en l'occurrence les contraintes liées au PPRi. Dont acte.	
@ 13.7	M. Amaury VIAN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard de la localisation de la parcelle au sein de l'enveloppe urbaine, de la présence de constructions existantes sur le terrain et de la proximité d'un bâtiment d'élevage, le zonage sera réétudié.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission adhère au choix et à l'engagement de la commune nouvelle visant à réétudier les contours du périmètre de zonage de ce secteur au regard des arguments présentés dans la requête.	
@ 19.7	Mme Catherine MIKLARZ
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La création de petits logements intergénérationnels est un point bénéfique pour l'ensemble des villages. L'OAP « énergie renouvelable » encadre la construction d'éoliennes en cohérence avec les propos de Mme MIKLARZ.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Les propos de la commune nouvelle s'inscrivent dans la logique du projet de PLU et confortent l'observation relevée.	
@ 19.7	Mme Isabelle D'HARCOURT
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La totalité de la parcelle ne sera pas ouverte à l'urbanisation en application de l'arrêté préfectoral n°DDTM/SPRAT/2023-105 du 13 juin 2023 statuant sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête confirme la contrainte imposée par les services de l'Etat. Pas de commentaire particulier.	
@ 06.7	M. Frédéric BOULANT
<u>RÉPONSE VSE</u>	
La parcelle en question est en zone constructible mais soumise au périmètre de réciprocité lié à un bâtiment d'élevage proche. Les spécifications d'un projet de construction à vocation d'activité économique sont précisées dans le règlement de la zone.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête invite le requérant à se reporter aux prescriptions du Règlement liées à cette particularité en AU1.	
C + @ 06.7	Mme Caroline COURTIN
<u>RÉPONSE VSE</u>	
Au regard des divers points évoqués dans la demande, la commune souhaite rappeler que :	
<ul style="list-style-type: none"> - le droit à construire dépend du document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, les CUB positifs délivrés sur les parcelles en question en 1996 ne s'appuient que sur le document d'urbanisme en vigueur à cette époque eu égard à la législation. - S'inscrivant dans les objectifs des documents supérieurs au PLU (le SRADDET et le SCOT en cours d'élaboration), les hameaux n'ont pas vocation à être étendus. Pour certains hameaux dont Molincourt, seul le comblement des terrains en dent creuse est autorisé lorsqu'ils existent. Au regard des observations faites, le périmètre de la zone UP sera réétudié. - Les parcelles de grandes profondeurs ont été séparées en deux zones afin que la partie la plus proche de la voirie reste densifiable et que le fond de jardin reste à vocation de jardin (alors classé en zone A ou N). Le classement du fond de jardin en zone A ne signifie pas qu'il a vocation à être cultivé mais que les possibilités de constructions y sont limitées. Au regard des interrogations sur le classement en zone agricole, les fonds de jardin seront classés en zone N (naturelle). Le classement de ces fonds de jardins en zone Agricole ou en zone Naturelle permet le renforcement de l'habitation existante sur le même terrain (classée en zone urbaine) par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement. La commune souligne que Molincourt est un des hameaux remarquables de Vexin-sur-Epte et sa volonté de préserver la valeur patrimoniale justement en évitant de le défigurer par des constructions neuves en grand nombre. 	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
La commission d'enquête relève que l'argumentation est en cohérence avec l'ensemble des avis portés au regard des contributions sur ce hameau.	
C + @ 06.7	Mme Pascale COTTE/M. Alain BORGHESI
<u>RÉPONSE VSE</u>	
S'inscrivant dans les objectifs des documents supérieurs au PLU (le SRADDET et le SCOT en cours d'élaboration), les hameaux n'ont pas vocation à être étendus. Pour certains hameaux dont Molincourt, seul le comblement des terrains en dent creuse est autorisé lorsqu'ils existent. Au regard des observations faites, le périmètre de la zone UP sera réétudié.	
Les parcelles de grandes profondeurs ont été séparées en deux zones afin que la partie la plus proche de la voirie reste densifiable et que le fond de jardin reste à vocation de jardin (alors classé en zone A ou N). Le classement du fond de jardin en zone A ne signifie pas qu'il a vocation à être cultivé mais que les possibilités de constructions y sont limitées. Au regard des interrogations sur le classement en zone agricole, les fonds de jardin seront classés en zone N (naturelle). Le classement de ces fonds de jardins en zone Agricole ou en zone Naturelle permet le renforcement de l'habitation existante sur le même terrain (classée en zone urbaine) par la création d'une extension ou d'annexes selon les conditions du règlement. La commune souligne que Molincourt est un des plus beaux hameaux de Vexin-sur-Epte et sa volonté de préserver la valeur patrimoniale justement en évitant de le défigurer par des constructions neuves en grand nombre.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	
Problématique identique sur le même hameau, argumentation similaire qui semble adaptée. Dont acte.	

C + @ 06.7	M. Pierre DESUTTER
<p style="text-align: center;"><u>RÉPONSE VSE</u></p> <p>Pour rappel, l'élaboration du PLU de Vexin-sur-Epte s'est réalisée dans un contexte législatif strict en faveur de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce contexte législatif a nécessité, pour les élus, d'établir une nouvelle stratégie de développement pour les 10 prochaines années. En effet, le développement de la commune se doit de s'inscrire dans deux cadres complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le premier est régi par le code de l'urbanisme qui souligne, qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé et en application sur le territoire communal, la commune est soumise à un principe d'urbanisation limitée. Ce principe implique de définir la zone urbaine (U) au plus près du bâti existant (faisant fi des limites cadastrales). Les terrains dits « en dent creuse » composés de verger, cultures, boisements, fonds de jardin végétalisés, etc doivent alors être acceptés par la préfecture comme ouvrables à l'urbanisation (cf. avis de la préfecture et de la CDPENAF) et s'inscrivent dans la consommation foncière du territoire s'ils sont classés en zone urbaine. Pour information, le SCoT est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté Seine Normandie Agglomération. - Le second vise à apporter une réponse aux objectifs de la loi climat et résilience, apparue en août 2021, qui implique de justifier d'une division par 2 de la consommation foncière sur les années 2021 à 2031 par rapport à la consommation foncière des années 2011 à 2021. Ce cadre a nécessité aux élus de faire un choix quant aux secteurs de projets en extension urbaine à inscrire au PLU pour permettre un développement cohérent de la commune (en prenant en considération les éléments techniques tels que la présence et suffisance des réseaux, l'impacts des nouveaux flux sur le territoire, la proximité à des services et équipements, les impacts paysagers et environnementaux, etc). <p>C'est en s'inscrivant dans les prescriptions de ces deux législations que les élus ont déterminé un projet de développement pour la commune de Vexin-sur-Epte avec pour ambition de permettre à chacun des villages composant le territoire d'accueillir de nouvelles habitations (en s'appuyant notamment sur une stratégie de renouvellement du foncier communal), de prioriser le développement urbain en extension sur les pôles de la commune (Ecos et Tourny) mais aussi de maîtriser la densification dans les hameaux afin de préserver leurs intérêts paysagers et patrimoniaux. Dans le cadre de son projet, la commune souhaite soutenir les projets touristiques en adéquation avec l'environnement rural du territoire. Toutefois, pour se faire et le permettre dans le PLU, un zonage spécifique (les secteurs Nt) a été mis en place en écho à l'objectif « Mettre en réseau les sites au potentiel touristique et encadrer leur développement » du PADD. La réglementation en termes d'emprise au sol ou de hauteur y est stricte dans un objectif de moindre consommation d'espace.</p> <p>Toutefois, au regard des observations de la préfecture, de la chambre d'agriculture ou encore de la CDPENAF, seuls les sites faisant l'objet de projets concrets pourront être maintenus en secteurs « Nt ». Il est donc nécessaire pour la commune de disposer d'études permettant de justifier la création de ces secteurs. A ce jour, la commune manque d'informations techniques sur le projet évoqué par Monsieur DeSutter pour défendre une modification du zonage en faveur de la réalisation du projet en question.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>COMMENTAIRES CE</u></p> <p>Les grandes orientations, développées dans un PADD, nécessitent une vue du territoire à moyen et long terme au regard de la « durée de vie » d'un PLU, et ce sur la base d'éléments tangibles permettant une projection réaliste, harmonieuse et réglementaire. La commission d'enquête ne peut qu'encourager le contributeur à développer et étoffer son projet, qui présente sans aucun doute un intérêt certain, nonobstant le fait qu'une éventuelle modification de zonage ne pourrait être étudiée qu'à l'occasion d'une prochaine révision du Plan.</p>	
C + @ 06.7	M. et Mme Daniel FOUCHER
<p style="text-align: center;"><u>RÉPONSE VSE</u></p> <p>Au regard des observations des PPA, notamment celles relatives à la modération de la consommation d'espace, le secteur 1AUh1 sur Tourny sera supprimé et reclassé en zone naturelle. Le retrait de la 1AUh sur Tourny entrainera le retrait de l'OAP qui y est relative.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>COMMENTAIRES CE</u></p> <p>La suppression de l'OAP, prenant fort justement appui sur les recommandations ou réserves des Services de l'État, semble parfaitement adaptée au site, convient à la commission d'enquête et répond ainsi au thème majeur de la requête des contributeurs (parcelle 653 D 340), le classement en N du secteur n'entravant toutefois pas une éventuelle évolution souhaitée, dans le respect des prescriptions du Règlement du PLU.</p>	

COMMENTAIRE GÉNÉRAL DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commune nouvelle a souhaité apporter une réponse individualisée à chaque observation/requête, dont quelques cas particuliers qui demanderont une étude plus approfondie et une réponse plus développée, permettant ainsi d'assurer :

- d'une part, que chaque contributeur voit l'objet de sa requête abordé, obtient une réponse ne serait-ce que « d'attente », l'ensemble des contributions nécessitant un traitement à l'échelle du territoire ;
- d'autre part, que la commission d'enquête a ainsi eu la possibilité de porter un **commentaire personnalisé**, d'appréciation sur le bien-fondé/la qualité de la réponse et de valeur ajoutée au travail effectué durant cette période (cf. 1^{er} exemple infra).

Toutefois, et en l'état actuel du projet et des réponses apportées, il est indispensable d'appréhender au mieux l'ampleur des éventuelles modifications sur l'économie générale du PLU.

La commission d'enquête relève le retrait de l'OAP sur TOURNY, la diminution du nombre de logements envisagés sur l'OAP de CAHAIGNES ainsi que la réflexion portée sur la requête relative au besoin d'une salle de réunion dans l'ancienne mairie.

Axes de ruissellement : les observations portaient essentiellement sur leur positionnement exact mais ne contestaient pas leur présence. Idem pour les prescriptions graphiques de la trame de protection (haies, ER).

Classement en EBC : il semble nécessaire d'affiner le commentaire : « ...la protection de ses boisements... », « ...certains massifs forestiers... ».

Secteur Nt : la commission d'enquête n'estime pas nécessaire la prescription relative à la « ...hauteur... » des installations en termes d'emprise au sol.

3.3 COMMISSION D'ENQUÊTE

- 1) La Chambre de Commerce et d'Industrie a souligné la nécessité de requérir l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat au titre des PPA. Il s'avère que ce document n'a pas été joint.

Confirmer si la procédure a bien été lancée vers la CMA et, a contrario, quelle en est la raison.

RÉPONSE VSE
La CMA a bien été sollicitée au titre des PPA et a accusé réception des différents courriers et mails envoyés, mais n'a pas donné suite à cette consultation. A la question spécifique de la CCI dans sa contribution: « A voir avec la CMA si cette surface de 1/3 de 5 ha à vocation économique (activités industrielles, d'entreposage ou de commerce de gros) 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. », il est prévu de consulter la CMA pour obtenir une réponse sur ce point.
COMMENTAIRES
La commission d'enquête regrette que cet élément n'ait pas été porté au dossier mis à enquête publique, puisque issu d'une PPA, mais considère la volonté de la commune nouvelle à poursuivre les démarches en ce sens..

- 2) Il est demandé au porteur de plan, qui envisage la construction de logements neufs, de préciser si la répartition a été définie localement **entre habitations individuelles, bâtis collectifs, maisons, appartements**.

RÉPONSE VSE
Le nombre de logements à produire est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui trouve une traduction dans les pièces réglementaire et notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet, la programmation dans les OAP permet de définir la typologie de logements attendus si celle-ci est spécifique (logement sénior, LLS...). Les OAP définissent un nombre de logements attendus par secteur, sans en définir toutefois les formes bâties laissant au projet opérationnel un plus large champ des possibilités de traduction des Orientations. Pour rappel les principes exprimés dans les OAP s'appliquent selon un principe de compatibilité.
COMMENTAIRES
L'argumentation convient à la commission d'enquête qui relève le souhait de conserver une certaine souplesse pour les choix futurs, dans le respect de la réglementation..

- 3) La commission d'enquête note que, sur l'ensemble des OAP, il n'est mentionné de calendrier de réalisation que pour très peu d'entre-elles. Bien qu'une programmation ne soit pas obligatoire, la commission d'enquête rappelle que l'élaboration des OAP a été réalisée en étroite collaboration avec divers partenaires dont les élus et collectivités.
De ce fait, le porteur de plan précisera si une étude a été portée sur **éventuel planning, court, moyen ou long terme, voire une indication du phasage (priorisation) pour les OAP de grande superficie**, tout en intégrant les réserves ou recommandation des Services de l'Etat et PPA.

RÉPONSE VSE
Une majorité d'OAP concerne des secteurs dont la commune a la maîtrise foncière, d'où le fait qu'il n'ait pas été défini de phase d'ouverture à l'urbanisation sur ces sites laissant à la commune l'auto-régulation de la sortie des projets. Toutefois, au regard des récents décrets d'application de la loi Climat & Résilience, une OAP thématique phasage d'ouverture à l'urbanisation sera définie dans le PLU avant approbation afin de définir une hiérarchie de projet à court, moyen et long terme, s'appuyant sur l'étude pré-opérationnelle réalisée par l'EPF.
COMMENTAIRES
La commission d'enquête prend acte du désir de la commune nouvelle à vouloir s'appuyer sur une expertise ciblée dans le cadre des ouvertures futures à l'urbanisation.

- 4) Le classement EBC de certaines parties boisées, bien que fortement recommandé par la MRAe et la DDTM, nécessite un contrôle de toutes les parcelles visées compte-tenu de la difficulté de gestion qu'engendre ce classement et de leur réel intérêt patrimonial. Nonobstant les contraintes fortes qu'impose un classement strict de ce type, il est demandé à la commune nouvelle de **présenter les éléments qui l'ont conduit à ne pas déterminer d'EBC sur son territoire**.

RÉPONSE VSE
Un classement EBC de parties boisées est prévu, des discussions sont en cours avec les élus pour identifier les parcelles à sélectionner. Seront classés en EBC, certains massifs forestiers (en ciblant ceux situés en proximité d'habitations).
COMMENTAIRES
La commission d'enquête prend note de l'argumentation avancée, cette problématique méritant d'être soulevée, et intégrée au projet mis à EP.

- 5) Parmi les recommandations de la MRAe, figure celle relative à l'incomplétude des informations relatives la préservation des zones humides à laquelle le porteur de plan argumente qu'« une seule » étude distincte -non-exhaustive- liée à l'élaboration du PLU a été effectuée (absence de recensement complémentaire à l'échelle du son territoire).
Compte-tenu de l'antériorité de l'élaboration du PLU, **donner les raisons pour lesquelles le Règlement graphique n'a pu être complété avant mise à enquête publique**.

RÉPONSE VSE
L'information concernant les zones humides avérées sera actualisée au regard des études existantes précisant la localisation des zones humides avérées sur le territoire. Il s'agira notamment d'identifier sur le règlement graphique les zones humides évoquées dans les OAP et dans le EIE, tel que cela est indiqué dans l'avis de la MRAe. Il est rappelé que le document soumis à enquête publique est conformément aux dispositions législatives, le même que celui soumis à la consultation des PPA et de la MRAe, ce pourquoi le document n'a pas connu d'évolution suite à la réception de ces avis.
COMMENTAIRES
Dont acte.

- 6) Lors des permanences, de très nombreuses personnes, dont des élus, ont notifié avoir relevé un « décalage », parfois significatif, entre la réalité du terrain et les plans de zonage en termes notamment d'omissions/incohérences liées aux bâtis (existants parfois de longue date), des lignes de ruissellement, la présence ou le positionnement de cavités. Par ailleurs, on peut relever que les plans portent la mention « vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 08 février 2023 ».

Lors de ses propres recherches, la commission a, en effet, constaté une certaine décorrélation qui peut sous-tendre à s'interroger sur la délimitation de l'enveloppe des zonages.

Afin d'éclairer au mieux la commission d'enquête, et la population, le porteur de plan est invité à **confirmer que ces plans de zonage sont le reflet exact du cadastre actualisé à la date d'arrêt du projet**, soit avant février 2023, avant présentation aux PPA et mise à enquête publique, ainsi que des divers Plans de prévention, comme le veut la procédure.

RÉPONSE VSE

Les cartes soumises à enquête publique ont bien été présentées comme telles aux maires délégués.

Tout ce qui concerne les axes de ruissellement et les secteurs inondables s'appuient sur le PPRi de « l'Epte Aval » approuvé le 15 mars 2005, qui est un document s'appliquant dans un principe de confort au PLU (CODE) et sur lequel ce dernier ne peut apporter de modifications.

Celui-ci est disponible en annexe 5.1-c du dossier de PLU

Le cadastre était la version de 2022 et sera actualisé pour approbation. Il provient des données SIG.

Les informations concernant les cavités, présentes sur le plan de zonage ont été transmises par la DDTM de l'Eure. Ce document est disponible annexe 5.3.a: périmètre de sécurité lié à des cavités, dans le dossier de PLU. Ces données sont issues de « recensement lancées en 1995 et 2001, des effondrements et des études réalisées. Il est mis à jour quotidiennement. », la dernière version est le plan de zonage.

Les zones humides sont les zones humides avérées du territoire: les informations sur les sources et la provenance des données sont indiquées dans le Rapport de Présentation du dossier de PLU. L'ensemble de ces trames de protection sont issues de documents validés, officiels.

Le PLU n'était pas de nature à remettre en cause la localisation géographique des éléments recensés.

COMMENTAIRES

Lors de la présentation du projet de PLU au public, la difficulté reside très souvent dans la lecture et l'appréhension des documents, notamment le fait nécessitant de rappeler que les plans de zonages ne représentent pas une image figée du territoire à l'instant T, tel qu'il est connu (boisements, zones A/N/U...), mais portent bien les choix et orientations des élus à terme.

Quoique les extraits de cadastre, datant de 2022, feront l'objet d'une actualisation, la commission d'enquête s'interroge sur le décalage qu'elle a pu constater au regard de certaines situations (bâtis existants ou en cours de construction, hangars...) et ne peut qu'inviter à s'assurer que les démarches d'enregistrement/régularisation ont bien été effectuées auprès des organismes ad-hoc.

- 7) Dans le même ordre d'idée, une partie des contributeurs a rapidement réclamé la mise en place d'une « réunion publique » afin de présenter la nouvelle mouture potentielle du PLU, intégrant les réserves et recommandations des PPA, au regard du zonage présenté.

Estimant que ce type de réunions se révélait suffisant en amont du projet, le président de la commission d'enquête n'a pas accédé à la requête. Toutefois, il lui a paru plus judicieux de mettre en place une « réunion d'information », a minima à l'attention des maires délégués, à charge pour eux de relayer l'information au niveau des villages.

Le porteur du plan ayant été sollicité en ce sens, préciser et détailler l'éventuelle action entreprise.

RÉPONSE VSE

Le bilan de la concertation souligne que l'ensemble des modalités de concertation prescrites par la délibération de prescription du PLU ont été effectuées dont notamment la réalisation de plusieurs séries de réunions publiques, portant sur : les enjeux, le PADD et le dispositif réglementaire (dont les OAP).

Plusieurs réunions avec les maires délégués et maires adjoints sont organisées fin août pour synthétiser les avis PPA et population. Une commission dédiée se réunira en amont du Conseil municipal du 4 octobre. Un rendez-vous avec la tête de liste de l'opposition est également organisé pour aborder ce sujet.

COMMENTAIRES

La commission d'enquête prend acte et confirme la tenue des réunions avec les élus délégués, avant transmission du Mémoire.

- 8) Bien que cette mention n'ait pas été précisée, confirmer que l'approbation du PLU entraînera de facto l'abrogation des documents d'urbanisme antérieurs des ex-communes.

RÉPONSE VSE

Conformément au code de l'urbanisme, en l'absence d'un SCoT approuvé couvrant le territoire de Vexin-sur-Epte, le PLU deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la transmission au préfet du PLU approuvé si le préfet n'a pas demandé entre temps de modification, et sous réserve que les modalités de publicité aient été réalisées (article L.153-24).

Lorsqu'il deviendra exécutoire, le PLU à l'échelle de Vexin-sur-Epte abrogera l'ensemble des documents d'urbanisme réalisés antérieurement (PLU, carte communales...) à l'échelle des anciennes communes.

COMMENTAIRES

Dont acte.

- 9) Il est à noter une argumentation très souvent avancée liée aux rectifications d'erreurs/omissions, et de la « revoyure » du projet quant aux améliorations/modifications envisagées (cf. réponses à MRAe et PPA) : « prise en compte intégrée et reportée » à une date ultérieure.

Inévitablement, cette procédure risquant d'entraîner ponctuellement, et localement, de profonds changements au regard du projet présenté à la population lors de l'enquête publique (impérativement sans remise en cause de l'économie globale), **explicitier la démarche que voudra bien entreprendre la commune nouvelle vers la population de son territoire en termes de communication en amont de l'approbation du PLU.**

RÉPONSE VSE

Des réunions publiques d'information seront organisées à Tourny, Ecos et Fourges afin de présenter le PLU approuvé, après le conseil municipal d'approbation et le contrôle de légalité par la préfecture. Une information spécifique sera par ailleurs publiée sur le site internet de la commune et au moyen d'une lettre PLU

COMMENTAIRES


La commission d'enquête prend acte de la volonté de la commune nouvelle à continuer de communiquer sur le projet, une fois le projet approuvé (réunions publiques).

Ceci clôture le premier volet du Rapport d'enquête - fascicule 1/2

Fait le 22 septembre 2023

**Ce document ANNULE et REMPLACE le fascicule 1/2 du Rapport établi le 8 septembre 2023
les quatre dernières contributions du public n'y apparaissant pas
(aucune modification des avis déjà portés)**

Le fascicule 2/2 « Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête » complète ce volet

<p>M. Bernard POQUET Président de la commission</p> 	<p>M. Jean-Paul LE VOURC'H Membre titulaire</p> 	<p>M. Alain SEGAL Membre titulaire</p> 
--	--	---

1) MRAe - SERVICES DE L'ETAT - CHAMBRES CONSULAIRES

Ce volet rappelle succinctement les avis des Personnes publiques associées, Chambres Consulaires, Collectivités diverses et l'avis délibéré de la MRAe exprimés en amont de l'enquête publique. Les avis, dans leur complétude, sont consultables en pièce 7.2 *Pièces complémentaires* (« Avis des PPA ») du dossier.

La commune nouvelle a porté un avis global, portant des réponses très généralistes. S'appuyant sur le fait que les « RESERVES » devront être obligatoirement levées (cf. Avis PPA), la commission d'enquête rappelle essentiellement les « RECOMMANDATIONS » et souhaite que le porteur du Plan exprime plus précisément son positionnement et se prononce sur les actions retenues dans l'immédiat ou envisagées ultérieurement sans remise en cause de l'économie général du projet (densité, création de secteurs à vocation particulière, environnement, consommation d'espaces agricoles). Toutes informations complémentaires en sa possession sera la bienvenue, afin d'apporter un éclairage nouveau sur sa volonté à faire évoluer en conséquence le projet, notamment avant approbation.

Rappel de la réponse portée au fascicule 7.2

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.

1) Contributions à traiter

PREFECTURE : avis favorable avec réserves et recommandations le 15 mai 2023.

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'émet un avis favorable sur votre projet de PLU.

Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années

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

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.

.....

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.

Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

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.

Sont concernés BUS-ST-REMY, CAHAIGNES, CIVIERES, DAMPSMESNIL, ECOS, FONTENAY-EN-VEXIN, FOURGES, FOURS-EN-VEXIN, PANILLEUSE, TOURNY.

STECAL

. 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.

Sont concernés BERTHENONVILLE, BUS-ST-REMY, CAHAIGNES, CIVIERES, DAMPSMESNIL, ECOS, FOURGES, FOURS-EN-VEXIN, TOURNY.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Risques & nuisances

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 ».

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).

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.

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 ».

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.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Protection de la biodiversité

Lutter contre la simplification et la banalisation des paysages : préserver la biodiversité et le cadre de vie rural

Les OAP entendent œuvrer dans le sens de la préservation des paysages,

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.

Continuités écologiques de proximité : 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.

Espaces agricoles : espaces de rupture pour la biodiversité

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.

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.

Clôtures et haies : 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.

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 non accessible, peu accessible à la faune à FONTENAY EN VEXIN)

art. L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

protection des éléments du patrimoine naturel du territoire

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).

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.

Pressions sur les milieux forestiers, absence de recours aux EBC

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.

Points à améliorer pour une meilleure compréhension : 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 trames 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 « ressensément » demande une nécessaire modification afin de le rendre compréhensible de tous.

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.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Prise en compte des paysages

OAP thématique « *franges urbaine* » : intentions de projet à accompagner sur le long terme

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* ».

Préconisations paysagères à soutenir : définition d'une palette végétale locale

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.

Connotation négative à éviter dans la terminologie d'appréciation des paysages

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.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

DRAC : avis FAVORABLE avec réserves du 16 mars 2023

3) 1.1 Justification

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.**

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).

Zone Nt

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).

Annexe SUP

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.**

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

CONTENU DU DOSSIER

rapport de présentation

« ...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.....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 ».

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.

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 ».

Il conviendrait donc de justifier de la bonne capacité de la STEP de Tourny avant de prévoir son ouverture à l'urbanisation.

« Cependant ces STECAL doivent présenter un caractère exceptionnel et satisfaire différents critères...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.

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.

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.

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.

PADD

Dans ce diagnostic, l'offre médicale est décrite comme insuffisante, ce qui aurait pu faire l'objet d'un objectif dans le PADD.

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.

OAP

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.

...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.

La présentation des OAP aurait pu mettre en évidence la superficie du secteur ainsi ses éventuelles contraintes.

OAP « secteur de renouvellement ou d'extension » : erreurs, contradictions, incohérences ou approximations sur Berthenonville, Bus-Saint-Rémy, Fourges, Fours en Vexin, Panilleuse, Ecos, Cantiers.

OAP thématique « énergies renouvelables » comporte une contradiction : 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...il serait également pertinent de traiter des possibilités d'implantation d'installations solaires sur les sites dégradés.

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.

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.

Règlement écrit

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.

Zone 1AUh1, 1AUh3

Zone 1AUX

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.

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.

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.

Zone A et AX

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.

Zone N, Ne et Nt

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

Annexes

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

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.

REPOSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

PREFECTURE/DDTM : arrêté du 13 juin 2023.

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

.....
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** :

Tourny : l'arrière de la parcelle n°53 (environ 1 700 m ²)	Tourny : la parcelle n°35 (1 500 m ²)	Tourny : la zone 1AUh1
- à Bus-Saint-Rémy : l'extension de l'urbanisation prévue sur « Saint-Rémy » sur de plus d'un hectare (1 ha)	Cantiers : la zone 1AUh3 (4 000 m ²)	Civières : La parcelle n°41 (2 100 m ²)
- à Bus-Saint-Rémy : les trois extensions de l'urbanisation prévues (800 m ² , 670 m ² et 800 m ²)	Dampsmesnil : les deux extensions (1 800 m ²)	Civières : Les fonds des parcelles 173, 500 et 178 (3470 m ²)
- à Forêt-la-Folie : à l'extrémité nord-ouest du bourg, l'arrière de la parcelle n°285 (2 580 m ²)	Dampsmesnil : la fraction de la parcelle n°7 (900 m ²)	Fours-en-Vexin : une partie de la parcelle 47 (890 m ²)
- à Fourges : l'extension linéaire de l'urbanisation sur 4 900 m ² au sud de la route		

EVENTUELLE INFORMATION COMPLEMENTAIRE

CHAMBRE D'AGRICULTURE : avis **FAVORABLE** avec recommandations le 13 mars 2023

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.

Le projet d'accueil démographique et de constructions

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 d'équipements publics

Nous ne sommes pas favorables à la nouvelle zone Ne d'Écos. 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

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 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.* »

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 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 (i 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 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.

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.

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 sur les villages et hameaux de :

AUBIGNY (CIVIERES), DAMPSMESNIL (AVENY), BERTHENONVILLE, BUS-ST-REMY, CAHAIGNES, CIVIERES, ECOS, FONTENAY-EN-VEXIN, FORET-LA-FOLIE, FOURGES, FOURS-EN-VEXIN, GUITTRY, MOLINCOURT (BERTHENONVILLE), TOURNY

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.**

REPOSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

CDPENAF : avis **FAVORABLE** en date du 25 mai 2023,

sous réserve d'apporter les améliorations de zonages sur les **villages/hameaux** de ECOS, TOURNY, BUS-ST-REMY/ST REMY, CAHAIGNES, CANTIERS, CIVIERES, DAMPSMESNIL, FONTENAY-EN-VEXIN, FORET-LA-FOLIE, FOURGES

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.

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.

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**.

REPOSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

CCI : avis **FAVORABLE** le 26 mai 2023, avec **réserve** et **remarques**

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.

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.

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.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

CNPF : avis DEFAVORABLE du 3 mai 2023

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.

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 règlementaire issue de Directives Européennes) ainsi que le site classé *La vallée de l'Epte*, tous deux au titre du Code de l'Environnement.

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'ordonnement 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.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

DEPT27 : avis avec remarques en date du 4 mai 2023

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.

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

Sur le secteur de renouvellement – Berthenonville L'accès devra s'opérer par la voirie existante

Sur le secteur de renouvellement – Bus-Saint-Rémy

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 – Civières

Le projet devra prévoir une entrée/sortie unique pour l'accès au parking.

Sur le secteur de renouvellement – Ecos

L'accès par la Voie Communale est à conserver pour la desserte de ce projet

Sur le secteur de renouvellement – Fontenay-en-Vexin

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

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

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

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

le Département de l'Eure devra être

consulté préalablement à tout projet.

Sur le secteur d'extension – Tourny

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 L'accès au projet devra se faire par la voirie existante

Sur l'OAP THEMATIQUES – Voies douces

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.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

INAO : mail du 27 mars 2023

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.

SNA : délibération du 13 avril 2023

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.

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

- 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 limiter la consommation d'ENAF générée dans une démarche Eviter, Réduire, Compenser.

OAP :

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

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)

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.

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)

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

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

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.

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

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.

Au titre de la compétence GEMAPI/GPU

Rapport de présentation : remarques sur les pages 41, 42, 43, 60, 63, 64, 81 du document.

OAP

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

Renouvellement urbain

Remarques sur les axes de ruissellement et la gestion des eaux pluviales des villages de BERTHENONVILLE, BUS ST REMY, CAHAIGNES, CIVIERES, ECOS, FORET-LA-FOLIE, FOURGES, FOURS-EN-VEXIN, PANILLEUSSE, TOURNY, CANTIERS

Règlement

Remarques sur les « aires de stationnement », « clôtures », « haies », la réglementation des « constructions dans les zones de ruissellement », la « gestion des eaux pluviales ».

Règlement graphique

Annexes

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 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.

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.

REPONSE ET/OU INFORMATION COMPLEMENTAIRE

2) Pour rappel :

**Avis délibéré de la MRAe du 11 mai 2023
et réponses apportées par le porteur du PLU**

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.).

RÉPONSE

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.

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.

RÉPONSE

Les erreurs matérielles seront corrigées dans l'évaluation environnementale.

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.).

RÉPONSE

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'opposition d'une trame « espace boisé classé » (cf. avis du CPNF). Néanmoins, la protection des petits boisements tels que ceux évoqués par la MRAe sera étudiée afin de s'assurer que les outils réglementaires mis en place PLU permettent leurs pérennisations.

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 voire 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.

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.

RÉPONSE

Le dispositif de suivi sera complété dans le rapport de justification. Toutefois, les raisons expliquant un écartement avec les objectifs prédéfinis peuvent être nombreuses et les mesures correctrices difficilement définissables en amont de la prise de connaissance de ces raisons.

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 ».

RÉPONSE

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.

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 diverses OAP de requalification urbaine ».

Au regard de l'ensemble des avis des PPA, les secteurs de projets ainsi que le périmètre des zones Up sont amenés à être réduits.

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.

RÉPONSE

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'opposition d'une trame « espace boisé classé » (cf. avis du CPNF).

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 étudiée afin de s'assurer que les outils réglementaires mis en place dans le PLU permettent leurs pérennisations.

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.

RÉPONSE

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 niveau projet de zonage relatif aux secteurs Nt pour en définir les impacts.

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

RÉPONSE

Les zones humides figurant au règlement graphique sont issues des études relatives au PPRi. La commune n'a 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

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.

RÉPONSE

Le rapport de présentation sera complété sur ce point pour montrer la traduction de protection des sites inscrits et classés dans le PLU.

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

RÉPONSE

Le dossier du PLU sera complété par une annexe expliquant les modalités de construction dans des secteurs soumis à risque de retrait/gonflement des argiles.

PARTIE 1.2 - OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

PAR RESPECT DU CONTRIBUTEUR, ET AFIN D'ÉVITER TOUTE INTERPRÉTATION ERRONÉE, LES DÉPOSITIONS MANUSCRITES SONT FIDÈLEMENT RETRANSCRITES - SANS AUCUNE MODIFICATION

Légendes du dépôt : R = Registre ; R+PJ = Registre + document joint ; C = courrier, @ = mail

type de dépôt	identité	adresse	motif, parcelle ou secteur
---------------	----------	---------	----------------------------

Village de CAHAIGNES

R 24.06 | **RIOU pour association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (10 signatures)**

OAP Cahaignes

réfèrent du village de Cahaignes,

Monsieur Jérôme Richard
Madame Angelina Bylykbashi
Mairie de Vexin-sur-Epte

Cahaignes, le 24 juin 2023

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, Madame la 5^{ème} Adjointe et réfèrent du village de Cahaignes,

Nous venons de prendre connaissance de l'OAP Cahaignes contenue dans l'arrêt du PLU de Vexin-sur-Epte qui vient d'être soumis à l'enquête publique.

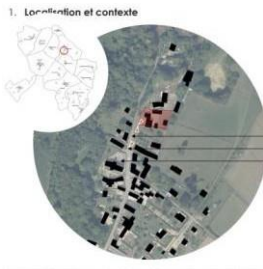
Nous sommes étonnés de constater que c'est finalement la création d'un minimum de 7 logements que vous envisagez de rendre possible en lieu et place de l'actuelle Mairie-École de l'ancienne commune de Cahaignes.

En effet, aussi bien Monsieur le Maire que vous-même, Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, avez toujours parlé de maintenir l'existence d'une salle communale permettant d'accueillir des réunions d'habitants et une vie associative de village tout en rendant possible la construction de « deux ou trois logements à vocation sociale », destinés à de jeunes couples ou à des seniors, originaires de Vexin-sur-Epte, pour leur permettre de rester sur leur commune.

La vocation sociale de ce projet tel que vous l'exprimiez nous a toujours semblé pertinente et vertueuse.

Or, le document présenté à l'enquête publique n'est pas du tout conforme aux principes que vous promouviez. Nous constatons, d'une part que l'espace laissé à la vie du village et de ses habitants est réduite à la fonction, assez floue, d'un « tiers-lieu », et d'autre part que les « deux ou trois logements » à vocation sociale annoncés se sont transformés en « logements intergénérationnels » auxquels s'ajouteraient « environ cinq logements » et les parkings associés. Tout cela sur une surface contrainte, difficile d'accès, voire dangereuse, puisque le passage qui y mène interdit aux voitures de se croiser, et alors même que vous voulez « valoriser le patrimoine du village visible depuis la rue Saint-André ».

Au demeurant, nous nous interrogeons sur la pertinence de certains des paramètres qui semblent avoir guidé votre raisonnement dans l'élaboration de ce PLU. Votre volonté de créer de nouveaux logements pour de nouveaux arrivants n'est à l'évidence



1. Localisation et contexte
Le site en OAP se situe au centre du village de Cahaignes, desservi par une rue parallèle à la rue Saint-André, axe principal traversant le village.
Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village. Les terrains sont de propriété communale.
La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village sur un site en à proximité permettant des vues plongeantes sur le tissu historique du village.




2. Les enjeux
- Accompagner la mutation du site pour le développement d'une offre résidentielle adaptée aux jeunes, aux familles monoparentales et aux personnes âgées.
 - Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
 - Maintenir les transitions paysagères avec les prairies agricoles.
 - Maintenir et valoriser le patrimoine du village visible depuis la rue Saint-André.



4. Programmation

- Vocation**
Le secteur a pour principale vocation du résidentiel. A ce titre, il accueillera de l'habitat (de type T2 à T4, préférentiellement intergénérationnel avec un mix location/accession), des activités à vocation sociale et des équipements publics au cœur du village.
- Phasage et échéancier**
L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
- Accessibilité, trame viaire, stationnement**
Les principaux accès au site sont conçus à partir de l'impasse parallèle à la rue Saint-André, voie existante.
Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définissent les limites des lots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée).
Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisée sur le site.
L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines.

- Qualité paysagère et environnementale**
Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole à l'est du site.
Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte efficiente entre les espaces prairiaux à l'est et les espaces boisés à l'ouest. En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.
- Qualité urbaine et architecturale**
Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.
L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera privilégiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

C 19.07	famille RIOU	10bis et 12, rue Saint-André	Château de Cahaignes + protection EBC
<p>Monsieur et Madame Alain et Florence RIOU 12 rue Saint-André - Cahaignes 27420 VEXIN-SUR-EPTE</p> <p>Monsieur et Madame Antoine et Fabienne MEYER 10 bis rue Saint-André - Cahaignes 27420 VEXIN-SUR-EPTE</p> <p>Vexin-sur-Epte, le 19 juillet 2023</p> <p>Objet : contribution à l'enquête publique portant révision du PLU de la commune de VEXIN-SUR-EPTE</p> <p>Monsieur le président de la commission d'enquête publique,</p> <p>En tant qu'habitants de la commune de Vexin-sur-Epte et riverains du parc du château de Cahaignes, nous souhaitons porter à votre connaissance les observations qu'appellent de notre part :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le traitement du château et de son parc dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU) actuellement soumis à enquête publique ; - La contribution du propriétaire de ce château versée à l'enquête publique et qui vise à présenter le projet économique envisagé pour ce lieu. <p>Préalablement, nous tenons à indiquer que nous nous réjouissons de la volonté du nouveau propriétaire du château de Cahaignes de redonner vie et dignité à cet ensemble patrimonial remarquable lequel a été délaissé et considérablement abîmé durant des dizaines d'années.</p> <p>Nous souhaitons seulement que le projet de grande ampleur proposé par le propriétaire du château de Cahaignes – à savoir la rénovation du château et de son terrain ainsi que la création d'un projet d'hôtellerie spa destiné à accueillir du public – ne s'effectue pas au détriment de l'environnement local et des droits des riverains.</p> <p>A ce titre, il semble ressortir du projet de PLU soumis à enquête publique que les parcelles entourant le château de Cahaignes deviendront pour partie constructibles en étant dorénavant classées en zone Nt. Il ressort également de la contribution versée par le propriétaire du château de Cahaignes, d'une part, que ce projet de zonage sera incompatible avec son projet et, d'autre part, qu'il souhaiterait une extension des zones constructibles.</p> <p>Tel qu'il est présenté dans la contribution versée par le propriétaire du château de Cahaignes et comme le montre le cliché Google Earth joint à la présente observation, le projet de transformation du château en un complexe hôtelier et un site dédié à l'événementiel aura pour conséquence de supprimer le bois historique existant actuellement à l'arrière du château.</p> <p>S'il ne nous appartient pas de nous prononcer sur le projet de transformation du château de Cahaignes tel que présenté par son propriétaire, nous souhaitons faire observer que le maintien du bois historique se justifie pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il constitue une réserve importante de biodiversité et de refuges des espèces, en particulier pour les populations de rapaces ; - Il représentera un écran végétal ayant pour effet de réduire les nuisances visuelles et sonores sur les habitations proches liées, d'une part, aux travaux d'ampleur exigés par le projet de rénovation du château et, d'autre part, de sa transformation en complexe hôtelier et site dédié à l'accueil du public et à l'événementiel ; - Il préserve les droits des riverains situés à proximité du château. <p>Dans le prolongement de la recommandation faite à propos de ce PLU par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale laquelle invite à « <i>préserver davantage les boisements existants</i> », « <i>y compris pour ceux situés au sein des zones urbaines</i> », nous sollicitons donc que la zone boisée existant à l'arrière du château de Cahaignes puisse être strictement protégée sur sa superficie actuelle.</p> <p>Cette protection de la zone boisée située à l'arrière du château de Cahaignes impliquerait, comme le permet l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, de classer cette zone en « <i>espaces boisés classés</i> » (EBC) ou bien encore, comme le suggère à juste titre la Direction régionale des affaires culturelles de Normandie en page 4 de ses observations en date du 16 mars 2023 sur le projet du PLU, d'exclure le classement du parc en zone Nt et de privilégier un classement en zone N ou Np.</p> <p>En outre, il apparaîtrait disproportionné de procéder à une révision de cette partie du PLU spécialement pour le rendre compatible avec le projet de transformation du château de Cahaignes en un complexe hôtelier et de réceptions alors que ce projet n'en est actuellement qu'au stade de la présentation et que sa viabilité financière n'est pour l'instant pas démontrée.</p> <p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces observations et vous prions de croire, Monsieur le président de la commission d'enquête publique, à l'assurance de notre considération distinguée.</p> <p style="text-align: right;">Florence Carly-Riou Alain Riou Fabienne Meyer Antoine Meyer</p> <p style="text-align: right;"><i>Florence Carly-Riou</i></p> <p>PJ : celle annoncée.</p> <p style="text-align: center;">Cliché Google Earth</p> 			

R + C 19.06 + @ 19.06, 04.07 et 14.07	M et Mme Raoul BURTIN	Projet	Parcelles AB 84, 92, 93, 95 et 198
--	------------------------------	--------	---

Mails, courrier et registre

Raoul et Julie BURTIN
88 Rue du Président WILSON
92300 Levallois-Perret
Tel : 06 52 40 66 78
Email : raoul_burtin@hotmail.com

M. le Président de la Commission d'Enquête
Commune de Vexin-sur-Epte
25 Grande Rue, Ecos
27630 Vexin-sur-Epte

A Levallois,
Le 19/06/2023

Objet : lettre explicative du projet de construction des parcelles AB N°84, 92, 93, 95 et 198 CAHAIGNES

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Par la présente, nous vous détaillons notre projet d'aménagement des parcelles listées en objet de cette lettre. En date du 8 juin 2023, nous avons signé un compromis de vente pour l'acquisition des parcelles précitées situées sur la commune de Cahaignes, faisant partie de la communauté de communes de Vexin-sur-Epte.

Il est prévu d'y construire une maison écologique, à partir de matériaux respectueux de l'environnement. Nous ferons notre maximum pour que cette maison produise plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Une isolation thermique, au-delà des exigences de la norme RE2020, permettra d'assurer une consommation d'énergie très limitée. Des panneaux photovoltaïques seront également implantés sur le toit pour limiter la consommation d'énergie électrique du réseau. Une cuve de 10 000L pour récupérer les eaux de pluie sera installée. Cette eau sera utilisée pour arroser le jardin potager. Des toilettes sèches seront installées afin de limiter la consommation d'eau potable.

La bâtisse déjà présente sur le terrain, sera préservée et rénovée afin de conserver le patrimoine existant.

Concernant l'aménagement extérieur, il sera le plus arboré et le plus naturel possible, le gazon ne sera pas intégralement tondus pour laisser la faune et la flore locale s'exprimer. Les essences locales seront privilégiées, tout en considérant le réchauffement climatique afin que les différentes plantes ne souffrent pas des pics de chaleur l'été. Enfin, une piscine naturelle sera envisagée si une solution intelligente à la consommation d'eau est trouvée. A ce stade, ce n'est pas encore le cas.

Conscients des enjeux écologiques qui s'imposent à nous, nous tenons à prendre toute notre place dans cet effort collectif. Bien évidemment, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans l'espoir de la prise en compte de notre demande de maintien de la zone constructible, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, nos salutations distinguées.

Raoul et Julie BURTIN

Raoul Burtin



Projet d'aménagement - Famille BURTIN
Raoul_burtin@hotmail.com
06 52 40 66 78

Second mail

Vous trouverez en fichier joint une lettre complémentaire à notre courrier du 17 juin 2023 concernant la zone constructible souhaitée

Par la présente, nous faisons suite au premier courrier déposé le 17 juin 2023 dans le cadre de l'enquête publique en lien avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour la communauté de communes de Vexin-sur-Epte. En effet, nous souhaitons souligner que la parcelle AB N°95p présente une partie construite en plus de la bâtisse existence cadastrée AB N° 198. En effet, au nord de cette bâtisse se trouve une ancienne maison qui a été pour partie démolie. Il en reste une terrasse en pierre avec une cave en pierre voutée située en sous-sol. Cette construction n'apparaît pas sur le plan de cadastre, ni dans le projet du Plan Local d'urbanisme mais elle existe bien dans les faits. C'est la présence de cette terrasse et de cette cave voutée qui nous a servi d'éléments physiquement présents sur le terrain pour tracer une limite de constructibilité souhaitée. De plus, il semble important de souligner que la bâtisse existante se trouve elle-même en dehors de la zone constructible sur la base du projet de PLU actuel. Nous comprenons bien la volonté de l'état de limiter les zones constructibles et nous sommes tout à fait disposés à préserver le côté nature de la parcelle tout autour de la zone que nous souhaiterions construire. Dans les faits, nous avons simplement besoin d'une surface d'environ 500m² comprise entre la terrasse en pierre et la bâtisse existante. Considérant que la surface totale de la parcelle s'élève à 7993 m², la surface de 500m² constructible ne représenterait donc que 6,25% de la surface totale. Conscients des enjeux écologiques qui s'imposent à nous, nous réitérons notre volonté à prendre toute notre place dans cet effort collectif. Bien évidemment, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Dans l'espoir de la prise en compte de notre demande d'une zone constructible limitée à 6,25% de la surface totale de la parcelle.

Troisième mail

Vous trouverez en fichier joint une lettre complémentaire à notre courrier complémentaire du 4 juillet 2023 concernant notre projet d'aménagement

Par la présente, nous faisons suite au deuxième courrier déposé le 04 juillet 2023 dans le cadre de l'enquête publique en lien avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour la communauté de communes de Vexin-sur-Epte. Comme mentionné dans notre premier courrier, nous sommes pleinement conscients des enjeux climatiques auxquels nous devons nous préparer. Notre ami, Arthur Fournis (@lespommesdor), cultive des légumes d'exception qu'il propose à ses clients en circuit court. La parcelle que nous prévoyons d'acquérir présente suffisamment de surface pour lui offrir une extension de ces cultures. Au vu des autres projets prévus sur Cahaignes, nul doute que certains seront probablement intéressés d'avoir une production en ultra local. Voici un rapide descriptif des activités d'Arthur et de ses associés :

Cette saison 2023, nous livrerons les chefs Arnaud Donckele, Guy Savoy, Sébastien Tantot, David Toutain, Bruno Verjus, pour ne citer qu'eux.

Nous cultivons des tomates d'exception à 1h de Paris en plein champ (pas de serre et en terre), en laissant les plants buissonner, sans aucun pesticide ou intrant.


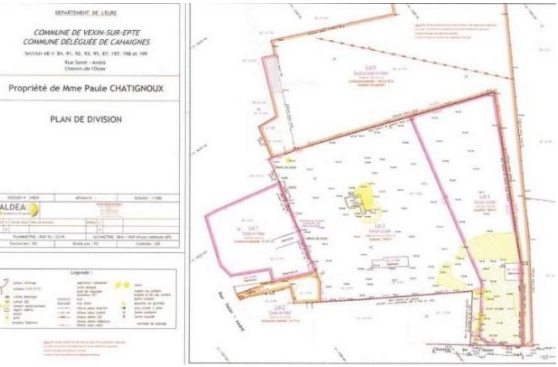
Nous avons sélectionné uniquement des semences paysannes issues de variétés plébiscitées dans les festivals internationaux de tomato-phille. Nous proposons des mélanges de nos championnes de différents calibres et couleurs selon ce que nous offre le jardin.

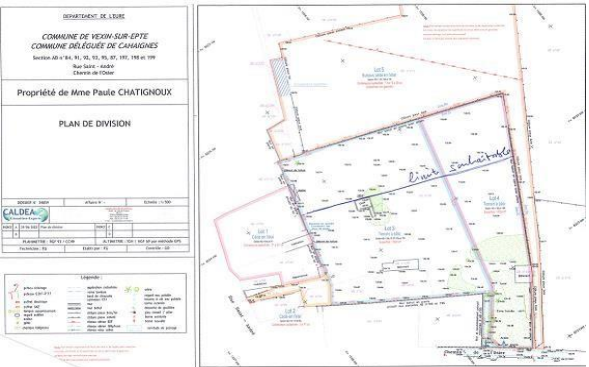
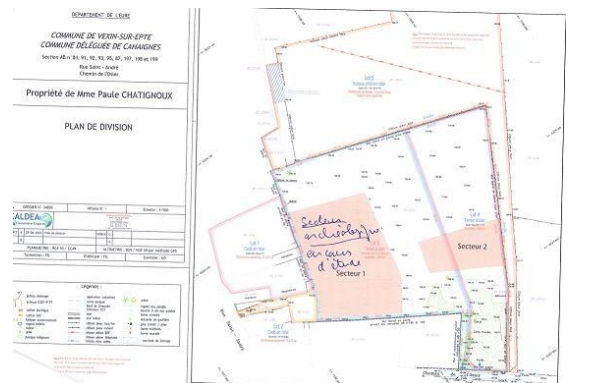
L'équipe des Pommes d'or
@lespommesdor
@thetomatiste

En accord avec Arthur, voici un nouveau projet d'aménagement, qui allie construction écologique, alimentation de qualité avec vente en circuit court et développement de la biodiversité.

Projet d'aménagement – Famille BURTIN
Raoul_burtin@hotmail.com
06 52 40 66 78



R + PJ 19.6	M. Philippe CHATIGNOUX	Non renseignée	Parcelle AB 95
« ... suggère que la parcelle AB95 du Village de CAHAIGNES soit classée pour sa partie haute (porche du chemin de l'Ostier) en zone constructible de manière à permettre la construction de deux maisons d'habitation sur les deux terrains présentés dans le plan de division joint ».			
			

R + C 7.7	Mme Paule CHATIGNOUX	4, chemin des Mollerayes - Magny les Hameaux	Parcelles AB 95, 198 et 199
<p>Madame Paule CHATIGNOUX 3 chemin des Mollerayes 78114 Magny-Les-Hameaux</p> <p style="text-align: right;">Cahaignes, le 7 juillet 2023</p> <p style="text-align: center;">A</p> <p>Monsieur Bernard Poquet Président de la Commission d'enquête Publique sur le Plan Local d'Urbanisme de Vexin-Sur-Epte</p> <p>Monsieur le Président,</p> <p>Je souhaite vous présenter une requête dans le cadre de l'enquête Publique sur le Plan Local d'Urbanisme de Vexin-Sur-Epte concernant les parcelles AB 95, 198 et 199 situées sur la commune déléguée de Cahaignes.</p> <p>Ces parcelles figurent dans la zone constructible de la carte communale de Cahaignes et ce, à juste titre, s'agissant de parcelles bâties, desservies par le chemin de l'Ostier, sur lesquelles il a constamment été considéré qu'elles étaient destinées à recevoir deux constructions nouvelles.</p> <p>C'est la raison pour laquelle nous avons préparé le découpage de ces parcelles en deux lots (pièce jointe n°1) qui sont proposés à la vente par des agences locales. Un certificat d'urbanisme opérationnel a été demandé à la Mairie de Vexin-Sur-Epte dès le 16 mars 2022 qui a fait l'objet d'un refus que nous contestons. Une autorisation préalable déposée le 1^{er} juillet 2022 a ensuite fait l'objet d'un sursis à statuer que nous contestons également.</p> <p>Un premier compromis de vente a été récemment signé pour le lot 3 avec M. Raoul BURTIN qui vous a remis une présentation de son projet d'aménagement. Les visites se poursuivent pour le lot 4 pour lequel un compromis de vente devrait être signé prochainement.</p> <p>Le projet de PLU de Vexin-Sur-Epte propose, cependant, un découpage qui ne permet pas la réalisation d'un projet même modeste sur chacune de deux parcelles. Le lot 4 étant, en outre, affecté d'une servitude archéologique de non constructibilité (pièce jointe n°2), le découpage proposé revient même de facto à interdire l'aménagement ou la rénovation du bâtiment existant.</p> <p>Je comprends les contraintes qui pèsent sur le PLU en termes d'artificialisation des sols. Il demeure que les parcelles en question sont historiquement bâties et habitées. Leur inclusion dans la zone constructible du PLU ne revient donc qu'à la prise en compte de l'existant, base légitime, il me semble, pour la fondation d'un plan d'urbanisme.</p> <p>Je vous serais donc reconnaissant de bien vouloir examiner le reclassement des parcelles AB 95, 198 et 199 de la commune déléguée de Cahaignes en zone constructible. A tout le moins, une modification substantielle du découpage actuellement envisagé par le PLU, permettant la construction d'un bâtiment d'habitation sur chacun des deux terrains (lot 3 et lot 4) de la division est souhaitable.</p> <p>Je vous remercie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes bien respectueuses salutations.</p> <p style="text-align: right;"><i>P. Chatignoux</i></p>			
			

C 19.07	M. Bertrand HARD	5, rue St André	OAP CAHAIGNES
<p>Mr Floard Bertrand 5 Rue St André 27100 Cahaignes Vexin/Epte</p> <p style="text-align: right;">(Cahaignes) le 19 juillet 2019.</p> <p>Bonjour, faisant partie de l'association Vexin Nature, qualité de vie, nous avons eu une réunion à la mairie d'été avec Jérôme Richard et Mr Thomas demandeur de l'écologie de PLU sur l'école de Cahaignes car il voulait crée 6 à 7 logements, nous avons expliqué que cela était trop. Toutefois, vu le manque de place pour l'installation, Réseau EDF existant et l'écologie trop restreint pour une circulation sur toute sécurité des véhicules et des personnes.</p> <p>Nous nous sommes mis d'accord de 2 à 3 logements maximum, donc 1 au dessus de salle de classe, voir 0 logement. Nous aurions souhaité que cette salle reste comme Salle de Réunion et que cela reste disponible pour des petites réunions de famille ou d'amis voisins.</p> <p>Nous espérons que les paroles des élus soient tenues.</p> <p style="text-align: right;">Bertrand</p>			

Dossier de 57 pages (les 47 premières pages, présentant le projet, jointes à cette annexe : projet de restauration et valorisation du château, ses dépendances et jardins). Demande de **révision du zonage N en Nt**.

Ce dossier est présenté en deux phases.

1. La première phase est une présentation visuelle en 3D du projet global que nous souhaitons réaliser sur le château de Cahaignes et sur son terrain.
2. La deuxième phase analyse le PLU et compare chaque éléments avec les visuel 3D que nous vous présentons afin de voir s'il existe des blocages.

Deuxième phase
ANALYSE DU PLU
(Page 48 à 56)



Présentation de
Taïg & Associés Urbanisme
Mai 2023

48.

DÉTAIL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Voici le plan du terrain du château de Cahaignes, tel qu'il figure dans le dossier du plan local d'urbanisme. Selon ce plan, le terrain du château de Cahaignes a été divisé en deux sections distinctes (N et Nt), alors qu'il s'agit bien d'une seule et unique parcelle. Nous sommes perplexes face à cette division de notre terrain en deux sections.

Vous pouvez voir ce plan sur la page 8 du dossier : 4.2.1-VSE_ECHELLE_Commune_watermark-2

Plan Local d'Urbanisme



Présentation de
Taïg & Associés Urbanisme
Mai 2023

Analyse du PLU

50.

DÉTAIL DE LA ZONE N DU PLU

Afin d'être précis, voici le détail de la zone N du PLU comme il est proposé aujourd'hui. Vous pouvez trouver cet écran sur la page 97 du dossier : 4.1 Règlement écrit VSE

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	N		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Activités d'habitat individuel	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation commerciale		X		X
Habitat individuel	Logement	X		X	
	Logement collectif		X		X
Communes et activités de services	Activités de commerce de détail	X		X	
	Restaurants	X		X	
	Commerce de détail	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
Activités d'habitat collectif	Activités de commerce de détail	X		X	
	Restaurants	X		X	
	Commerce de détail	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
Activités de services	Activités de commerce de détail	X		X	
	Restaurants	X		X	
	Commerce de détail	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
Activités de services	Activités de commerce de détail	X		X	
	Restaurants	X		X	
	Commerce de détail	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
Activités de services	Activités de commerce de détail	X		X	
	Restaurants	X		X	
	Commerce de détail	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
Activités de services	Activités de commerce de détail	X		X	
	Restaurants	X		X	
	Commerce de détail	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	
	Activités de services	X		X	



Présentation de
Taïg & Associés Urbanisme
Mai 2023

Analyse du PLU

49.

HABITATION

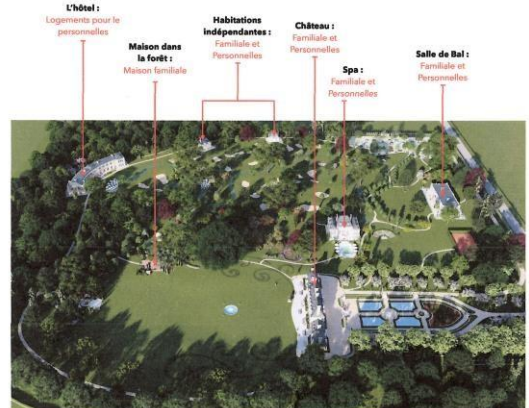
Comme nous pouvons l'observer sur le chapitre 1 du PLU, l'implantation de logements et hébergements n'est pas autorisée sur le terrain du château de Cahaignes. Cette interdiction représente une difficulté majeure, puisque nous avons l'intention de résider sur ce terrain avec ma famille. De plus, notre projet global prévoit un certain nombre de logements et d'habitations pour permettre à nos employés de vivre sur place (gardiens, jardinier, etc.). Vous trouverez ci-dessous les emplacements que nous avons envisagés pour l'hébergement du personnel et notre propre résidence.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	N		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Habitat individuel	Logement	X		X	
	Hébergement		X		X



Présentation de
Taïg & Associés Urbanisme
Mai 2023

Analyse du PLU

51.

COMMERCES ET ACTIVITÉ DE SERVICES

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N n'autorise pas :

- La restauration
- Hôtels
- L'accueil d'une clientèle
- Les hébergements touristiques

Cela soulève évidemment de nombreuses difficultés pour notre projet. Comme vous pouvez le voir ci-dessous, plusieurs des sites que nous avons prévus se trouvent en zone N, où cette activité est interdite (selon le PLU aujourd'hui). En ce qui concerne le château, situé en zone Nt, l'habitation est autorisée, mais sous certaines conditions.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	N		Nt	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Construction d'habitation	Accueil et hébergement de touristes	X		X	
	Restauration		X		X
	Commerce de détail	X		X	
	Activités de service aux entreprises		X		X
	Activités de service	X		X	
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Crèches	X		X	
	Salles de spectacle		X		X
	Salles de sport		X		X
	Salles de réunion		X		X



Présentation de
Taty & Associés Urbanistes
Mai 2023

Analyse du PLU

52.

ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIFS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N n'autorise pas :

- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Cela présente évidemment de nombreux défis pour notre projet. Comme vous pouvez le constater ci-dessous, plusieurs sites que nous avons prévus se situent en zone N, zone qui se trouve être directement touchée par cette interdiction. Concernant la zone Nt, où est localisé le château, nous remarquons que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ne sont pas autorisés. Cette restriction nous pose aussi un problème, étant donné que nous envisageons d'organiser des ateliers pédagogiques et d'enseigner sur les monuments historiques. En outre, l'absence de mention explicite concernant les installations sportives nous laisse perplexes, pour une raison qui nous reste inconnue.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	N		Nt	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Équipement d'intérêt collectif	Équipement recevant du public		X		X
	Équipement sportif		X		X
	Autres équipements recevant du public		X		X
	Salles de spectacle		X		X
	Salles de sport		X		X
	Salles de réunion		X		X
	Salles de conférence		X		X
	Salles de concert		X		X
	Salles de cinéma		X		X
	Salles de théâtre		X		X



Présentation de
Taty & Associés Urbanistes
Mai 2023

Analyse du PLU

53.

AUTRES ACTIVITÉS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N et Nt n'autorise pas :

- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

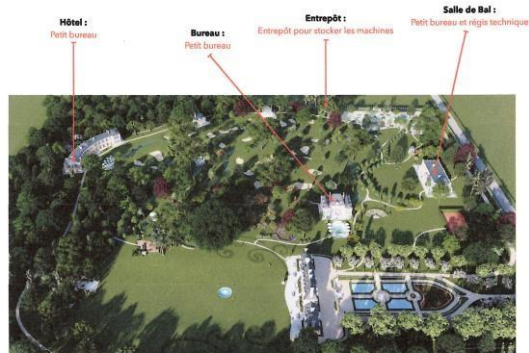
Si nous avons correctement interprété cet article, cela représente de nombreux obstacles pour notre projet. Comme vous pouvez le voir ci-dessous, nous envisageons de créer un lieu accueillant du public et nous comptons embaucher du personnel, ce qui nécessitera des bureaux pour gérer le site. Étant donné que nous possédons plusieurs machines (tracteurs, pelles, etc.), nous avons besoin d'un entrepôt pour les stocker, à la fois pour des raisons de sécurité et pour préserver l'esthétique du lieu (si ces installations sont considérées comme des constructions destinées à l'exploitation forestière, cela ne pose donc aucun problème). De plus, nous prévoyons d'organiser de nombreuses conférences et séminaires sur le site, par conséquent l'interdiction d'accueillir un congrès annuel d'entreprises nous pose évidemment problème.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	N		Nt	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Autres activités	Industrie	X		X	
	Entrepôt		X		X
	Bureau	X		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X		X



Présentation de
Taty & Associés Urbanistes
Mai 2023

Analyse du PLU

54.

AFFECTATIONS DES SOLS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N et Nt autorise sous condition :

- Stationnement de caravanes isolées

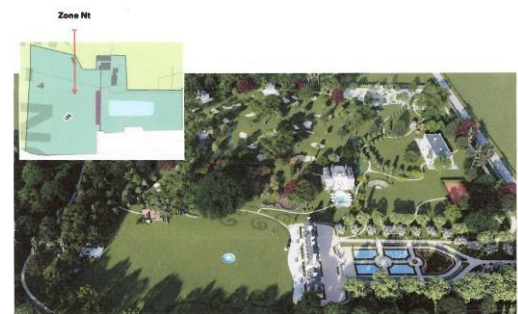
Si nous interprétons correctement cet article, il semble qu'il serait possible pour des caravanes de s'installer sur la zone Nt soit devant le château et sur son jardin arrière, ce qui nous paraît évidemment très surprenant.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	N		Nt	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Affectations de sols	Remblais des marais et étangs		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité agricole		X		X
	Décharges collectives de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement de caravanes isolées		X		X



Présentation de
Taty & Associés Urbanistes
Mai 2023

Analyse du PLU

55.

CONCLUSION

Comme nous l'avons observé dans ce dossier, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans son état actuel ne permet pas la réalisation de ce projet ambitieux que nous envisageons pour le château de Cahaignes et son domaine. Nous sommes convaincus que ce projet est d'intérêt général et qu'il bénéficiera à tous, tant à la région qu'à ses habitants. Le fait que le PLU soit actuellement en cours de révision est une opportunité, puisque nous pourrions proposer les modifications nécessaires pour autoriser ce projet global. Il va sans dire que ce projet demandera des années de travail, des investissements de plusieurs millions d'euros et créera de nombreux emplois dans la région. De plus, il fournira beaucoup de travail aux entreprises locales, ce qui est déjà le cas depuis plus d'un an.

Plus important encore, une fois ce projet achevé, le public aura l'opportunité de profiter d'un lieu exceptionnel qui rayonnera partout dans le monde.

Nous sommes conscients que l'adoption d'un tel projet nécessite une réflexion approfondie de la part des élus et de toutes les institutions concernées. C'est pourquoi nous vous présentons ce projet global et soulignons les blocages dans le texte du PLU.

Nous souhaitons organiser des réunions avec les institutions impliquées pour en discuter ouvertement et voir si nous pouvons explorer la possibilité d'apporter certaines modifications au PLU afin de rendre ce projet réalisable.

Cordialement
Taig Khris



Pour toute question
chateau@cahaignes.com



56.



R 19.7	M et Mme COLLIOU	9, chemin du lavoir	
Aucun commentaire			

R 17.7	M et Mme ANFRY	4, rue du libéra	
<p>ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU DE VEXIN SUR EPTÉ (CONCERNANT CAHAIGNES)</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur ,</p> <p>Dans ce PLU , trois sujets nous interpellent plus particulièrement .</p> <p>Nous approuvons la proposition qui stipule que à l'avenir , aucune carrière ne pourra se créer à moins de 1km des habitations , prévoyant de plus d'y arborer les abords . C'est tant mieux pour ceux qui pourraient y être confrontés mais hélas pour nous , c'est un peu tard . Nous le regrettons d'autant plus amèrement , alors même que nous nous battons pour que le projet de celle de Cahaignes ne se réalise pas . Pour rappel , l'extraction est prévue , elle à 300m , et peut-être même à 150m dans 15 ans lorsque la société Terreal fera sa demande d'extension .</p> <p>Concernant nos espaces boisés , nous pensons qu'il serait nécessaire de les protéger par (EBC) pour la sauvegarde de la biodiversité et l'harmonie de nos paysages . Ceci , afin de ne plus assister au déboisement massif et inconsidéré dans le but d'y implanter de nouvelles habitations , laissant un spectacle de désolation .</p> <p>Pour ce qui est du site de l'ex mairie-école , nous apprenons qu'il est prévu d'y construire un ensemble de plusieurs logements multigénérationnel . Nous nous permettons de nous interroger quant à savoir , si seuls les élus de VSE auront le pouvoir de leur attribution ?</p> <p>Puis pourquoi en créer de nouveaux ? N'y a-t-il pas sur le territoire de VSE des structures vacantes pouvant être transformées à cet effet ? De plus l'accès s'avère très compliqué dû au passage trop étroit , ou il est impossible à deux voitures de se croiser , d'une part , ainsi que extrêmement dangereux à cause du carrefour n'offrant aucune visibilité , proche de l'abri bus scolaire de surcroit .</p> <p>Par contre , nous sommes favorables à l'aménagement d'un appartement d'urgence à l'étage , comme nous l'avait indiqué Monsieur le Maire lors de sa réunion d'information , ainsi que sa promesse de conserver le local du RC pour en faire un lieu de vie , tout d'abord utile aux réunions de notre Association (V N Q V) et y voir différentes rencontres conviviales .</p> <p>Sans pour autant en faire une salle des fêtes , peut-être également la possibilité de le louer pour des réunions familiales qui ne nécessitent pas une grande salle plus onéreuse , ainsi que par ex. des gouters d'anniversaire ou la cour retrouverait toute son utilité . Enfin , cela permettrait à notre village perdu parmi ces 14 communes de conserver un peu de son âme .</p> <p>Recevez , Monsieur le Commissaire Enquêteur , nos respectueuses salutations .</p> <p>Madame et Monsieur ANFRY 4 , rue du libéra CAHAIGNES - 27420 VEXIN SUR EPTÉ</p> <p>Le 17 Juillet 2023</p>			



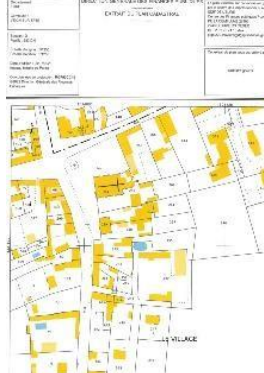
Village de GUITRY

R 19.6	M. MINNAERT	1, ruelle du Paradis	Parcelles 141, 142, 143
« ... parcelle n° 141, 142, 143 situées en Zone A, j'ai constaté avec le commissaire enquêteur que le bâti existant sur la parcelle 143 est admissible à des travaux de réhabilitation destinés à en faire une habitation... »			

R 19.6	M. et Mme Jean-Claude LORLIE	15, rue du Clos des Portes	Parcelle 7
« ... avons pris connaissance du PLU du classement de la parcelle n°7 rue du... UP constructible pavillonnaire... »			

Village de TOURNY

R 19.6	M. GAVELLE	non renseigné	Parcelles 543 et 581
Vérification de la constructibilité de ces parcelles. Aucun commentaire porté au registre.			

C 10.7	M. et Mme Daniel FOUCHER	7 rue Aval TOURNY	OAP TOURNY Parcelles 653 D 340, 335 et 255
INSERE LE 20.09 - EN COMPLEMENT PROCES-VERBAL INITIAL			
<p>Nous sommes propriétaires à Tourny des parcelles : -653 section D n° 340, 335 et 255.</p> <p>Nous nous opposons à ce que la parcelle 653 D 340 soit incluse dans l'OAP.</p> <p>La parcelle 653 D 335 est enclavée. On y accède uniquement par des marches depuis la parcelle 653 D n° 255 compte tenu de la présence d'un bassin d'agrément (Cf Photo et plan cadastral).</p> <p>Les parcelles 653 D 340, 325 et 255 ne constituent qu'une unité foncière, aménagée, toutes trois clôturées, alimentées en eau et électricité, allée cimentée menant au terrain de tennis en fond de propriété.</p> <p>Pour l'entretien des parcelles 653 D 335 et 340, le tracteur tondeuse est remisé dans un abri de jardin démontable sur la parcelle 653 D 340.</p> <p>Depuis plus de quatre-vingt ans une barrière a été installée pour accéder à la parcelle 653 D 340, soit bien antérieurement aux constructions sur les parcelles 653 D 612 et 614.</p> <p>L'emplacement de l'entrée est matérialisé sur le plan cadastral.</p> <p>L'amputation de notre propriété qui ne semble pas justifiée pour des raisons d'intérêt public, nous causerait un grave préjudice au niveau agrément.</p> <p>Ce n'est pas la place qui manque pour créer des espaces verts.</p> <p>Il serait plus logique d'en créer un derrière les constructions de la résidence, pour préserver l'intimité des résidents et rejoindre l'allée des tilleuls, à entretenir correctement et à valoriser.</p> <p>Ce projet s'il est maintenu nous conduira à saisir le Juge administratif.</p>		  	

Village de FORET-LA-FOLIE

R 8.7	Mme Evelynne NOEL	non renseignée	
Venue consulter. Aucune commentaire			
R 8.7	M. Patrice NOEL	1, rue des Guiseniers- Lebecourt	Zonage + zone inondable
« ... il existe une zone inondable non répertoriée entre les deux zones naturelles en fond de vallon, régulièrement inondée dès qu'il y a de fortes pluies. Les parcelles vendues par la commune en 2023 (juin) en terrains constructibles sont « zonées » en agricole et naturelle (bord de place, rue des Andelys) et les 2 parcelles, rue de Guiseniers, ont été rendues en constructibles (voir C.R. du conseil municipal du 20/06/2023) - DEL - 2023-040). J'émet des réserves sur le classement des parcelles agricoles et zones naturelles. A Forêt-la-Folie, la salle des fêtes n'est pas répertoriée. Il y a des anomalies dans les zonages de la rue Mabire, et du centre bourg. Un hangar démolit apparaît sur le plan, direction Tourny. La zone touristique englobe une maison voisine !... »			

R 8.7	M. Alain LETEURTRE	13, rue de ...	OAP
« ... demande le classement en...UA3 de la maison et terrain et attend sur la place commune la...OAP prévu... »			

R 8.7	M. Donat LETEURTRE	10, rue ...	
Consultation du dossier			

R 8.7	M. Wilfried LETEURTRE	9, rue du...	
Consultation du dossier. Déposition à venir.			

Village de FONTENAY-EN-VEXIN

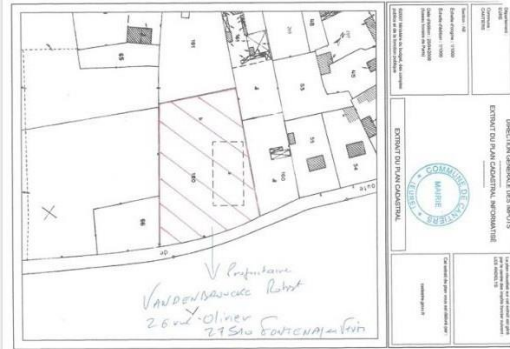
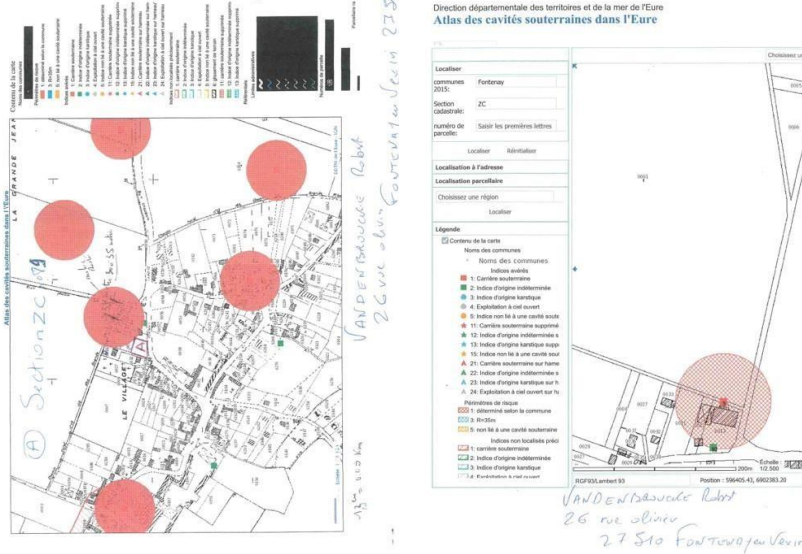
R + PJ 19.6

M. Robert VANDENBROUCKE

26 rue Olivier

Parcelles 0013 ou 180

« vérification de la 2^{ème} zone de Sécurité de la deuxième périmètre de Sécurité de carrière souterraine »



Village de FOURGES

R 1.7

M. Fernand CHANSEAUME

27 rue Val Corbon LE BOSCO ROGER

Parcelles non identifiées

« ...constate sur l'emprise de ma parcelle de zonage en section inondable identifiée à ce jour et ce jour depuis 20 ans aucun problème lié à l'eau et au ruissellement n'a eu lieu. Je demande le déclassement des 2 parcelles concernées... »

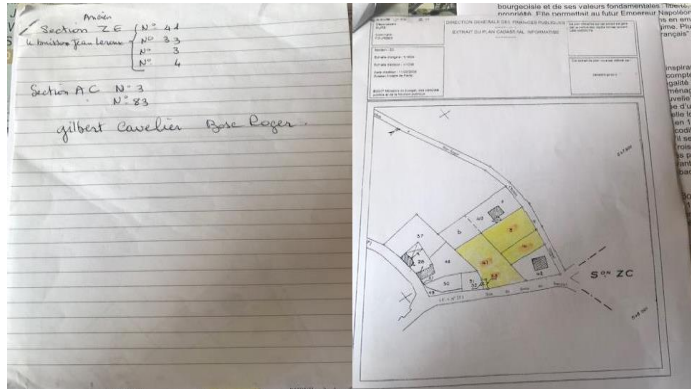
R + PJ 8.7

M. Gilbert CAVELIER

non renseignée

Parcelles AC3, 83 et ZE 3,4, 41, 43

Documents joints au registre, aucune observation



C 17.6 et 26.6 | **M. Bernard CAVELIER** | 4, rue aux Gaillards - PANILLEUSE | **Parcelle AC87 - BOSC ROGER**

Monsieur Bernard CAVELIER
4, rue aux Gaillards
27510 PANILLEUSE

Objet : PLU de la commune de VEXIN SUR EPTE

Monsieur B. POQUET
Président de la Commission d'Enquête
désignée par le TA de ROUEN
25, Grande Rue
27630 VEXIN SUR EPTE (ECOS)

Panilleuse, le 17 Juillet 2023

Monsieur le Président,

Lors de notre entretien du 8 Juillet dernier relatif à l'élaboration du PLU de la commune de VEXIN SUR EPTE, nous avons abordé un certain nombre de sujets préoccupants pour lesquels j'ai noté qu'il y serait apporté des réponses.

Les sujets dont il s'agit ne sont pas exhaustifs, en raison notamment de plans en votre possession qui ne sont ni renseignés, ni actualisés concernant le bâti existant.

Cela vaut également pour le bâti en cours de construction et celui projeté à brève échéance.

J'ai noté que le projet de PLU qui a été établi, était conforme aux articles de lois qui ont été promulgués, dont ceux qui concernent la densification du bâti.

De toute évidence, ce dispositif conduit à construire prioritairement sur les terrains qui jouent le bâti existant, et sur des parcelles aménagées sur des terrains de grandes propriétés.

Ainsi il permet de limiter l'aménagement de lotissements sur des terres agricoles, situation qui semble progresser ces derniers temps.

Afin de clarifier les sujets abordés lors de notre entretien, je vous en rappelle les principaux.

J'ai fait l'acquisition le 13 Juin 1992 d'un terrain constructible d'une superficie de 1610 m² situé au BOSC ROGER, Hameau de FOURGES.

Cadastré section AC n° 87 il porte le n° 2 d'un lotissement de 3 lots situé Chemin du Maronnier.

Il fait l'objet d'un arrêté préfectoral daté du 15 Juillet 1965.

Les pavillons du 4 et du 6 Chemin des Maronniers ont été construits.

Lors de notre entretien du 15 Juillet dernier, j'ai découvert qu'il avait été prévu dans le futur PLU, de classer le BOSC ROGER en zone non constructible, et que mon terrain aurait pour vocation de devenir un bois.

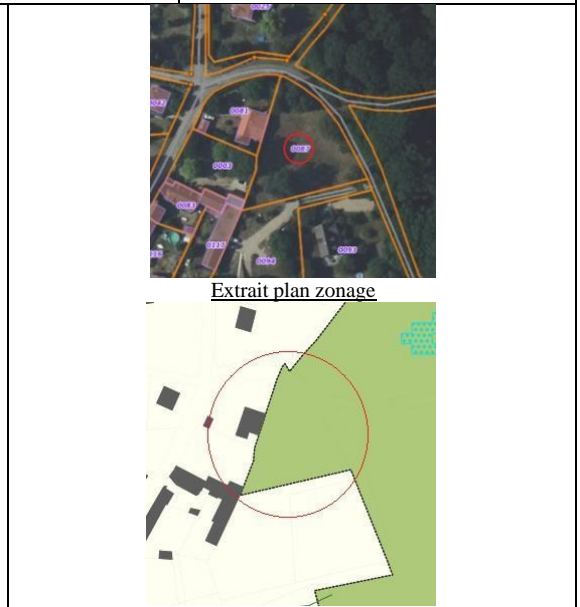
Je souhaiterais prendre connaissance du programme qui a été établi avant l'élaboration du futur PLU afin d'en apprécier la cohérence avec sa destination, dont le but en principe était d'avoir la possibilité de procéder à des aménagements rationnels respectant les règles sur la densification des agglomérations existantes.

J'ai le regret de vous informer qu'en l'état des informations recueillies, je m'opposerai à la validation du projet tel qu'il m'a été présenté.

Dans l'attente de votre réponse dont je vous remercie par avance, je vous prie, Monsieur le Président, d'agréer mes respectueuses salutations.


B. CAVELIER

PS : copie à l'attention de Monsieur DURAND,
#Maire de la Commune de VEXIN SUR EPTE



Gilbert CAVELIER
3 rue du Bois de Bacquet
Le Bosc Roger – Fourges
27630 VEXIN sur EPTE

Monsieur le Président
de la Commission d'Enquête Publique
25, Grande Rue – 27630 ECOS

Monsieur le Président,

Je me suis rendu à la Commission d'Enquete Publique en Mairie de Fourges le 27 juin 2023 pour m'informer du contenu du PLU. Surpris, j'apprends que toutes les parcelles constructibles dans le hameau du Bosc Roger devraient passer en "zone agricole" dans le but d'INTERDIRE toutes futures constructions.

Je suis né au Bosc Roger (1938)- j'ai repris la ferme familiale en ruine ; j'y ai effectué de gros travaux depuis 1975 afin de la maintenir habitable.

Le terrain en face de la ferme (parcelle "Buisson Jean Leroux "AC-ZE" est une dépendance et fait partie de notre patrimoine familial ; il est situé en bordure de route et n'a pas de lien direct avec un terrain agricole actuel mais un accès direct avec la voterie (avec eau et électricité ; il n'a jamais été cultivé et n'a jamais fait l'objet d'un bail agricole

Nous habitons cette maison en résidence principale depuis 1996 où 8 générations se sont succédées ; nous nous sentons lésés dans notre patrimoine.

Aussi NOUS DESAPPROUVONS cette décision - de plus, il n'y a jamais eu, à ma connaissance, de concertations directes avec les habitants.

Cordialement.

Gilbert Cavellier
26 juin 2023

R 1.7 | **M. Régis DURDAN** | non renseigné

« ...pris connaissance du règlement du PLU concernant la zone agricole et la possibilité de destination de bâtiments en logements.
Informe la commission d'enquête de l'absence d'indication d'un bâtiment existant sur la parcelle 0126 du Val Corbon - pièce jointe. »
Aucun document joint à la date de clôture d'enquête.


R 19.7 | **Mme Françoise SARAZIN** | 22, route de Chérence - VILLIERS EN ARTHIES

« ...j'ai consultée le plan de zonage du village de Fourges. Je viens de constater que ma parcelle entierement constructible, est proposée en zone agricole A ce que je conteste, plan de parcelle joint... ».



R 19.7	M. Arnaud SOULLIER	2, rue de la petite vallée - Bosc Roger	
« ... je suis contre le passage de ma propriété en terre agricoles... »			
R + C 19.7	M. Jean-Luc BERNKOPF	4, chemin du marronnier - Bosc Roger	PLU - Zonage
<p>A l'attention du président d'enquête du PLU de Vexin/epre</p> <p>Bernkopf Jean-Luc 4 chemin du marronnier 27630 Bosc Roger Fonction Vexin/epre</p> <p>Se viens vers vous du sujet du PLU ou s'il se constate beaucoup d'écarts par exemple chemin du marronnier</p> <p>n°2 était un terrain à bâtir (devient un lot)</p> <p>n°4 ma propriété ma maison sur le cadastre et non sur le PLU</p> <p>n°6 présent sur le cadastre et non sur le PLU</p> <p>S'il se constate bien d'autres écarts sur le document du PLU, de plus sur le site internet cela n'était pas consultable pendant du temps mais avec et n'a pas pu le consulter, de plus il ya des nombreux écarts au niveau des affichages du blanc sur le notices officielles est...</p> <p>Se pense vu l'impact du PLU ou certains s'enrichissent et d'autres personnes modestes se trouvent lésés cela devrait être plus sérieux, surtout que du permis de construire sont accordés dans des zones inondable ou la responsabilité de maire est engagé en cas d'accident et bien sur les assurances de responsabilité des constructeurs</p> <p>De plus comme dans la commune Ca haigue on a bat des forêt pour faire des terrains à bâtir et que dans certains hameaux des personnes âgées et simple citoyens à faible moyen se trouvent largement perdant.</p> <p>Cordialement</p>			

R + C 13.7	M. Antoine MARTIN	26, Les Folles entreprises, rue du Bois Bacquet	Parcelle 262 ZE 34
<p>Antoine MARTIN 26 Les folles entreprises, rue du Bois Bacquet 27630 VEXIN-SUR-EPTE</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Commune de Vexin-sur-Epte, 25 Grandé rue, Ecos - 27630 Vexin-sur-Epte Vexin-Sur Epte, le 13 juillet 2023</p> <p>OBJET : Contestation et demande de rectification du classement de la parcelle 262 ZE 34 en « secteur inondable » du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vexin-sur-Epte Par courriel à l'adresse : plu@vexin-sur-epre.fr</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,</p> <p>La commune de Vexin-sur-Epte a mis en place une enquête publique dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (le « PLU »). Cette enquête publique m'amène à vous formuler les observations suivantes.</p> <p>Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée 262 ZE 34, sise 26 Les folles entreprises, rue du Bois Bacquet, qui a été classée en secteur inondable. Il semble que ce classement soit en lien avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (le « PPRi ») d'Epte-Aval, pour cause de ruissellements.</p> <p>Toutefois, je conteste fermement le classement de ladite parcelle en secteur inondable pour la simple et bonne raison que je n'ai jamais subi, et ce, depuis plus de 15 ans, la moindre inondation ou la présence d'eau au sein de ma propriété. De surcroît, de mémoire de tous les personnes vivants dans le voisinage et de leurs parents la cave de la maison – qui date de plus d'une centaine d'année – n'a jamais été inondée.</p> <p>En conséquence, ni les documents du PPRi et ni ceux PLU ne justifient ce traitement différencié, eu égard à la topographie des lieux. Je déduis de l'ensemble de ces éléments que le classement de ma parcelle en secteur inondable résulte d'une erreur matérielle produite dans les documents graphiques du PPRi, mais aussi du PLU dont votre Commission d'Enquête est à la charge de l'élaboration.</p> <p>Enfin, je vous serai reconnaissant de bien vouloir consigner l'erreur ainsi commise dans votre registre d'enquête et d'en demander la rectification dans vos conclusions futures.</p> <p>Vous remerciant de l'attention portée à ma demande,</p> <p>Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, en mes salutations les plus distinguées.</p> <p> M. Antoine MARTIN</p>			

R 19.7	Mme Christiane OURSEL	2, sente des Chênes	Parcelle 262 ZC 34																									
<p>« ... je suis contre le passage de ma propriété en terre agricoles... »</p>																												
<p>Mme OURSEL Christiane 2 Sente des Chênes 27630 Vexin sur Epte</p> <p>Objet : Classement de la parcelle 262ZC34 en terrain non constructible.</p>	<p>Mr Le Commissaire Enquêteur PLU Vexin sur Epte Mairie de Vexin sur Epte 18 Grande Rue 27630 VEXIN SUR EPTE</p>	<p>Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.</p> <p align="center">Article 2</p> <p>Le terrain est situé dans une commune soumise au règlement national d'urbanisme susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : - art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.</p> <p>Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :</p>																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom</th> <th>Type</th> <th>Commentaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T7</td> <td>Servitudes aéronautiques</td> <td>Servitudes à l'extérieur des zones de dégelèvement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.</td> </tr> <tr> <td>PPRI Epte-Aval</td> <td>PPRI Epte-Aval</td> <td>Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Epte-Aval, approuvé le 15 mars 2005 - Zone de ruissellement</td> </tr> </tbody> </table>				Nom	Type	Commentaire	T7	Servitudes aéronautiques	Servitudes à l'extérieur des zones de dégelèvement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.	PPRI Epte-Aval	PPRI Epte-Aval	Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Epte-Aval, approuvé le 15 mars 2005 - Zone de ruissellement																
Nom	Type	Commentaire																										
T7	Servitudes aéronautiques	Servitudes à l'extérieur des zones de dégelèvement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.																										
PPRI Epte-Aval	PPRI Epte-Aval	Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Epte-Aval, approuvé le 15 mars 2005 - Zone de ruissellement																										
<p align="center">Article 3</p> <p>Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.</p> <p>Le terrain est situé dans les périmètres suivants :</p>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom</th> <th>Commentaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Remonte de nappe souterraine</td> <td>Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone soumise aux conditions de caves</td> </tr> <tr> <td>Airée gonflement / retrait des Argiles</td> <td>Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d'airée Moyen</td> </tr> </tbody> </table>				Nom	Commentaire	Remonte de nappe souterraine	Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone soumise aux conditions de caves	Airée gonflement / retrait des Argiles	Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d'airée Moyen																			
Nom	Commentaire																											
Remonte de nappe souterraine	Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone soumise aux conditions de caves																											
Airée gonflement / retrait des Argiles	Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d'airée Moyen																											
<p align="center">Article 4</p> <p>L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :</p>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Équipement</th> <th>Terrain desservi</th> <th>Capacité suffisante</th> <th>Gestionnaire du réseau</th> <th>Observations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eau potable</td> <td>Oui</td> <td>Non</td> <td>VEOLIA</td> <td>Extension en domaine privé</td> </tr> <tr> <td>Électricité</td> <td>Oui</td> <td>Non</td> <td>SIEGE</td> <td>Extension en domaine privé / renforcement</td> </tr> <tr> <td>Assainissement</td> <td>Non</td> <td>Non</td> <td>SPANC SNA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voirie</td> <td>Oui</td> <td>Oui</td> <td>Commune</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations	Eau potable	Oui	Non	VEOLIA	Extension en domaine privé	Électricité	Oui	Non	SIEGE	Extension en domaine privé / renforcement	Assainissement	Non	Non	SPANC SNA		Voirie	Oui	Oui	Commune	
Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations																								
Eau potable	Oui	Non	VEOLIA	Extension en domaine privé																								
Électricité	Oui	Non	SIEGE	Extension en domaine privé / renforcement																								
Assainissement	Non	Non	SPANC SNA																									
Voirie	Oui	Oui	Commune																									
<p>L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échelle plus ou moins proche.</p>																												
<p align="center">Article 5</p> <p>Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :</p>																												
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>TA Communale</td> <td>Taux : 0,6%</td> </tr> <tr> <td>TA Départementale</td> <td>Taux : 2,50 %</td> </tr> <tr> <td>Redevance d'Archéologie Préventive</td> <td>Taux : 0,40 %</td> </tr> </tbody> </table>				TA Communale	Taux : 0,6%	TA Départementale	Taux : 2,50 %	Redevance d'Archéologie Préventive	Taux : 0,40 %																			
TA Communale	Taux : 0,6%																											
TA Départementale	Taux : 2,50 %																											
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux : 0,40 %																											
<p align="center">Article 6</p> <p>Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté du permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.</p> <p>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :</p> <ul style="list-style-type: none"> Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme). 																												
<p align="center">Article 7</p> <p>Observations et prescriptions :</p> <p>Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.</p>																												
<p>ELECTRICITE L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KVa.</p>																												
<p>ASSAINISSEMENT L'assainissement est de type non collectif. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une étude de faisabilité. Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir une attestation. La filière d'assainissement devra être approuvée par le SPANC de Seine Normandie Agglomération. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher de ce service avant tout dépôt de permis de construire.</p>																												
<p>EAUX PLUVIALES Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (toiture, terrasse, accés...) devront être gérées à la parcelle. Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :</p>																												
<p>LOTISSEMENT soumis à PA Conformément au Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, l'opération projetée doit être précédée d'un Permis d'Aménager en application de l'Article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.</p>																												
<p align="center">Article 8</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune est en cours d'élaboration, prescrit par délibération en date du 30/06/2021. Aussi, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est informé qu'un suravis à statuer pourra être opposé à toute demande d'urbanisme.</p>																												
<p align="right">Fvireek le 17 juillet 2023</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je vous sollicite afin de vous parler de ma parcelle cadastré 262ZC34 située à la Petite Vallée 27630 VEXIN SUR EPTE, car j'ai constaté dans le PLU que cette parcelle va être classée en terrain non constructible.</p> <p>Vous trouverez ci-dessous le contenu de la lettre que j'ai adressée à Mr DURAND Maire de Vexin sur Epte. Cela résume les démarches que j'ai entreprises et mes questionnements en amont de la mise en place de ce PLU :</p> <p>Je ne comprends pas pourquoi la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure Délégation Territoriale des Andelys dans le courrier du 23 mars 2022 et la Commune de Vexin sur Epte dans le courrier du 07 09 2022 ont émis des avis défavorables dans la réponse au CU n° CU 27213 22 A0032 déposé le 03 03 2022 pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une première phase de construction a été réalisée le long de la voie communale N°8. Ma demande aujourd'hui concerne la partie située en second rideau qui a été réservée à l'époque en terrain constructible. Comme vous pouvez le voir sur le cadastre, un passage a été réservé à cet effet afin de donner l'accès de la rue pour des constructions futures. De plus, comme je le précisais dans la note descriptive succincte du projet, nous avons limité au maximum l'emprise des constructions (4540 m2) sur la parcelle 262 ZC n°34 d'une superficie totale de 7200 m2. <p>Comme mon fils vous l'a signalé, nous comptons avec mon mari sur ce revenu pour nos retraites (très faibles comme vous le savez en tant qu'agriculteur) car c'est le seul et unique revenu qui me permettra de payer l'EPHAD dans lequel je me trouve aujourd'hui.</p> <p>En outre, je ne comprends pas pourquoi des demandes de CU similaires ont été acceptées sur la commune de Vexin sur Epte à la même époque, comme, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> DP 27213 22 A0114 du 14 12 2022 Hameau de Lébécourt, Forêt la Folie AUBIGNY Civière (Absence d'affichage) Pourquoi a-t-on autorisé également la création d'un Parking bitumé sur une surface agricole au Moulin de Fourges ? Alors qu'il est, entre autre, stipulé dans l'article R111-14 du code de l'urbanisme de limiter au maximum l'emprise sur les terrains agricoles (des vaches y broutaient il n'y a pas si longtemps !). <p>D'autres exemples existent, et cette liste n'est pas exhaustive dans la mesure où il n'y a aucune possibilité de contrôler les affichages des permis sur le panneau réservé à cet effet devant la mairie puisqu'il n'est pas à jour.</p> <p>Pourquoi a-t-on arbitrairement accordé à certains et refusé à d'autres ?</p> <p>Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en terrain non constructible, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.</p> <p>Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.</p> <p align="right">  Madame Oursel Christiane </p> <p>Pl : Demande de Certificat d'Urbanisme / Plan première phase avec réserve pour la 2em phase / Réponse CU de la Mairie / Réponse Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure</p>																												

Les Andelys, le 23 mars 2022

Référence du dossier : CU 21302A0032 - VEXIN-SUR-EPTE (Fourges)
Déposé par Mme OURSEL Christiane
Création de cinq terrains à bâtir pour maison individuelle
Déposé le 03/03/2022 en mairie
Reçu le 14/03/2022 en DT

Monsieur le Maire,

Vous m'avez consulté pour avis simple sur le dossier cité en référence.

J'émet un avis défavorable au projet envisagé, au motif suivant : non-respect des articles L.111-3 et R.111-14 1° du code de l'urbanisme concernant les parties urbanisées de la commune.

Considérant que l'article L.111-3 du code de l'urbanisme dispose qu'« l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».

Considérant que l'article R.111-14 1° du code de l'urbanisme dispose : « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
1° A favoriser une urbanisation économe incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée, ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'endossement fonciers et hydrauliques ».

Considérant que le projet consiste à détacher, sur la parcelle cadastrée ZC n°14, cinq terrains à bâtir pour la construction d'une maison individuelle.

Considérant que la parcelle, objet de la demande, est située en second niveau, dans un espace agricole cultivé d'une superficie de 11 728 m², entre des constructions et un massif forestier, et ne peut être considérée comme faisant partie de la partie actuellement urbanisée de la commune. Un lotissement à cet endroit aurait pour effet d'émettre la partie actuellement urbanisée sur une zone agricole et conduirait à favoriser un étalement urbain incompatible avec la protection des espaces agricoles.

services d'utilité publique (SUP) applicables et sur les risques naturels ou technologiques connus de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTMR).

Il ne remplace pas les avis des autres services qu'il vous appartient de recueillir.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires et de la mer,
le préfet territorial des Andelys
Régis PÉGIN



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de VEXIN-SUR-EPTE
Commune déléguée de Fourges

(A rappeler dans toute correspondance)
Dossier n° CU 21213 22 A0032
Date de dépôt : 03/03/2022
Demandeur : Madame Christiane OURSEL
Pour : création d'un lotissement de 5 lots
Adresse du terrain : LA PETITE VALLEE
27630 VEXIN-SUR-EPTE
Cadastré : 282ZC34

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de VEXIN-SUR-EPTE,

Vu la demande présentée le 03/03/2022 par Madame Christiane OURSEL, domicilié 2 SENTE DES CHÈNES FOURGES 27630 VEXIN-SUR-EPTE en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L. 410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 282ZC34 ;
- situé à LA PETITE VALLEE
- 27630 VEXIN-SUR-EPTE ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 410-1, R.410-1 et suivants ;
- Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte et Aval approuvé le 15/03/2005 ;
- Vu le règlement y afférent, et notamment celui de la zone de ruissellement ;
- Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDOECI) du Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 mars 2017 ;
- Vu l'arrêté n°2021-104 du 26/05/2021 portant délégation de signature à Monsieur Jérôme RICHARD ;

- Vu l'avis défavorable du Service de la Délégation Territoriale des Andelys en date du 23 mars 2022 ;

- Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Eau Potable de VECLIA - Eure Nord Est en date du 14 mars 2022 ;

- Vu l'avis favorable du Service Assainissement de SNA en date du 05 avril 2022 ;

- Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Gestion Intégrée de l'Eau et Inondations de SNA en date du 02 mai 2022 ;

- Vu l'avis favorable du Service du SIEGE 27 en date du 07 juin 2022 ;

- **Considérant** que le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information en date du 03/06/2022 conformément à l'article R.410-12 du Code de l'Urbanisme qui dispose qu'« A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et

ommm ne nouv

Fait à VEXIN-SUR-EPTE
le 7 SEP. 2022

Pour le Maire et par délégation,

Le Maire-Adjoint
Jérôme RICHARD



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2121-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse l'absence de réponse au terme de deux mois sans réponse vaut rejet implicite.
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 10 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour Effet de certificat d'urbanisme. Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en tenant compte des possibilités d'utilisation de votre terrain et les délimitations contractuelles qui peuvent s'y afférer. Il n'a pas valeur d'information pour la réalisation des travaux ou d'une opération prévue.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'urbanisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les fournies disponibles d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exception relative à la préservation de la sécurité ou de la santé publique.

DEPARTEMENT DE L'EURE
VEXIN-SUR-EPTE
FOURGES
Propriété de M. OURSEL
Demande de
CERTIFICAT D'URBANISME
Documents synthétiques annexés à la demande
conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme

Commune de Vexin-sur-Epte
Mairie
10 rue de la République
27630 VEXIN-SUR-EPTE
Tél. 02 32 54 72 04

CADASTRE
Section : 282ZC
Parcelle(s) : 34
Date de la demande : 03/03/2022

REÇU le 03/03/2022
Rég. 2022

COMMUNE : VEXIN-SUR-EPTE
Section : 282ZC
Lot A : terrain à bâtir
Parcelle n° 34
Lot B : terrain à bâtir
Parcelle n° 35
Lot C : terrain à bâtir
Parcelle n° 36
Lot D : terrain à bâtir
Parcelle n° 37
Lot E : terrain à bâtir
Parcelle n° 38
Lot F : terrain à bâtir
Parcelle n° 39

VEXIN-SUR-EPTE
FOURGES
EXTRAIT CADASTRAL
ENTRÉE D'EAU

VEXIN-SUR-EPTE
FOURGES
PLAN DE SITUATION
SANS ÉCHELLE

Notes explicatives relatives au plan :
Madame Christiane OURSEL, propriétaire de la parcelle 282ZC34 (11 728 m²) située sur le territoire de la commune de Vexin-sur-Epte, a demandé la délivrance d'un certificat d'urbanisme d'information en vue de la création de cinq terrains à bâtir pour une maison individuelle au sein d'un espace agricole.
Le certificat d'urbanisme d'information a été délivré en date du 03/06/2022.
Le présent plan de situation a été établi par la commune de Vexin-sur-Epte en date du 07/06/2022.

R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article ;

Considérant toutefois que l'autorité compétente reste toujours saisie de la demande de certificat d'urbanisme opérationnelle et est tenue de délivrer, même tardivement, une réponse écrite sur le caractère réalisable de l'opération (réponse du ministère de l'Égalité des territoires et du logement publiée dans le JO Sénat du 20/12/2012) ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 03/05/2022 ;

2) Considérant que l'article L.422-6 du code de l'urbanisme dispose qu'en cas d'annulation par voie juridictionnelle ou d'annulation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation,

Considérant l'avis défavorable de la Délégation Territoriale des Andelys, pour le préfet et par délégation en date du 23/03/2022 ;

Considérant que l'article L.111-3 du code de l'urbanisme dispose qu'en : « l'absence de plan local d'urbanisme, de toute document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune » ;

Considérant que l'article R.111-14 du code de l'urbanisme dispose : « qu'en dehors des parties urbanisées dans les communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terres faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée, ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètre d'aménagements fonders et hydrauliques ;

Considérant que le projet consiste à détacher, sur la parcelle ZC n°34, cinq terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles ;

Considérant que la parcelle, objet de la demande, est située en second niveau, dans un espace agricole outre d'une superficie de 11 728m², entre des constructions et un massif forestier, et ne peut être considérée comme faisant partie de la partie actuellement urbanisée de la commune. Un lotissement à cet endroit aurait pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée sur une zone agricole et conduirait à favoriser un étalement urbain incompatible avec la protection des espaces agricoles ;

Considérant que la parcelle, sur laquelle l'opération est envisagée, est située en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune et que la création d'un lotissement ne peut y être autorisée ;

3) Considérant que l'article R111-2 dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique en raison de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie (RDEDEC) du Département de l'Eure dispose que la défense incendie des nouvelles constructions doit être assurée par un dispositif incendie présentant un débit de 30m³/h et situé à moins de 200m de la construction projetée ;

Considérant que le point incendie le plus proche présente un débit de 28m³/h et se trouve à 355m du terrain objet de la demande ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de 5 lots à bâtir ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens ;

4) Considérant l'article R111-13 du code de l'urbanisme qui dispose que : "Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcoût important des dépenses de fonctionnement des services publics."

Considérant qu'il ressort de l'avis du SIEG qu'un renforcement du réseau électrique serait à prévoir ;

Considérant l'article L111-11 du code de l'urbanisme qui dispose que :

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'appuyer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs habitants.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

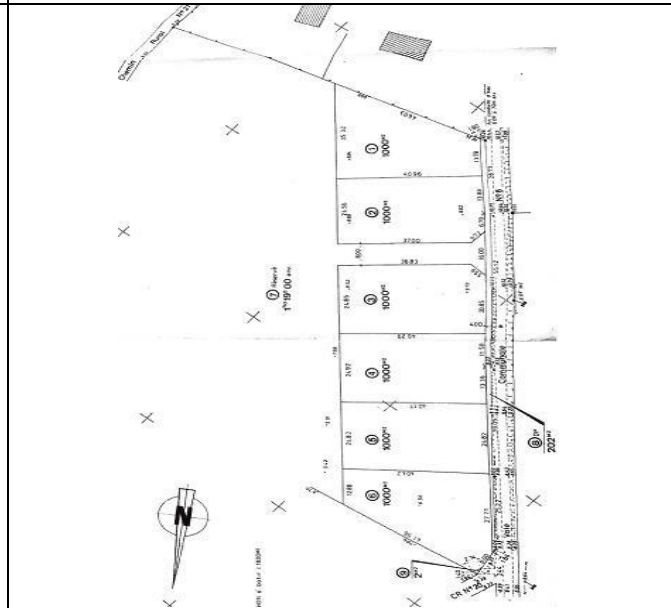
Considérant que la commune n'est pas en mesure d'indiquer sous quel délai le renforcement du réseau de distribution d'électricité pourrait être mis en œuvre ;

CERTIFIÉ

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, indiquées dans le présent certificat, sont celles qui étaient applicables au terrain le 03/05/2022, date du certificat d'urbanisme obtenu tacitement.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'expiration des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



R 27.6 + C 3.7 | **Mme Nadège MAQUESTIAU** | **2, chemin de Vernon** | **Zonage A - parcelles ZD 15 et 16**

« ...p.42 du rapport de présentation (justifications). Il est prévu que les hameaux de moins de 30 batiments sont classés en zone A. Ce n'est pas le cas du Bosc Roger qui ne devrait pas être en zone A. Revoir également les légendes des cartes en particulier celles concernant les « inondations », pas de plan PPRN ou PPRI dans ce projet. Voir art.151.19 utilisation de cet article nécessite un justificatif dans le rapport de PLU... »

Nadège Maquestiau
2 chemin de Vernon
76300 Vexin sur Epte
cadastre section ZD
N°15 et 16 Antenne Telle 76A Fca
76300 Vexin sur Epte
objet enquête publique du PLU de Vexin sur Epte

le 5 juillet 2023

Mme Nadège Maquestiau
Présidente de la Commission
d'Enquête Publique du PLU de Vexin sur Epte
23 Grande rue - Euse
76300 Vexin sur Epte

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique

Le maire de Vexin sur Epte classe antérieurement en zone A la localité du Bosc Roger où je réside.

Après de plus en plus de difficultés à obtenir ma parcelle (indivisibles réduites), j'ai envisagé d'effectuer une division de mon terrain, et de vendre une parcelle, pour me permettre de faire des travaux et ainsi améliorer mon habitat. J'ai des voisins très voisins (22x30/mois de terrain), je n'ai pas d'autre solution.

Ce terrain est en Zone Agricole, l'autre part espère de réaliser sans projet et de bien servir la parcelle. Je souhaite que je suis très sérieusement désolé, c'est une affaire à la couleur de mon patrimoine. Attente considérable qui ne me laisse aucune autre alternative pour l'instant.

J'ai une amie un intérêt direct et personnel à signer ce PLU.

Mon terrain est à proximité d'activités de loisirs et incontournables aux réseaux publics, et de bien sûr au bord de zones déjà urbanisées dans le village, qui sont considérées comme constructibles de facto.

Mon terrain n'affecte pas les installations agricoles et forestières, mon terrain est constructible.

Je m'interroge sur ce qui a motivé ce choix d'aménagement du Bosc Roger (bosc de ma parcelle, ancienne commune rattachée à Fougères depuis 1847), alors que ce hameau a été développé dans des restaurations de fermes agricoles ou habitations depuis de nombreuses années et qu'il n'y avait plus de fermes en

activité agricole ou forestière et aménagement et paysage non fondé.

Mon projet ne me semble pas être à l'écoute de l'économie agricole et touristique de Vexin sur Epte, il est tout à fait compatible, et pourrait même favoriser l'installation de fermes dans un cadre de bien rural et harmonieux et me permettre, vieillissant, de rester vivre dans ma commune.

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique du PLU de Vexin sur Epte, je vous demande, compte tenu de ce qui précède, de bien vouloir faire en sorte que, le dossier du PLU, qui classe ma propriété en Zone Agricole, soit réexaminé.

Bonne nuit, Monsieur le Président de la Commission d'enquête Publique, l'expression de mes sincères salutations

Mme Nadège MAQUESTIAU
cadastre - section ZD
N°15 et 16 Antenne Telle 76A Fca

Monsieur le président de la commission d'enquête public du PLU de Vexin-sur-Epte

25 grande rue d'ECOS
27630 ECOS

Flavie Fauget

LOUIS Cassandre
6 chemin de la cavée
27630 Vexin sur Epte (FOURGES)

Le 12 juillet 2023,
Objet : PLU de Vexin sur Epte

Monsieur le président de la commission d'enquête public,

Je me permets de vous écrire ce jour à propos du PLU, plus particulièrement le PLU de la commune de Fourges.

Cette commune qui m'accueille depuis ma plus tendre enfance. Je suis issue d'une grande famille ayant pour la plupart toujours vécu à Fourges.

Mon arrière-grand-mère, ma grand-mère ainsi que ma mère y vivent depuis toujours.

Après avoir rencontré mon conjoint issu d'une commune voisine que nous avons donc décidé de nous installer ensemble pour fonder notre famille.

C'est donc tout naturellement et sans surprise que notre choix se porte sur une petite maison de la commune de Fourges, accueillante et familiale.

Nous nous installons et rapidement s'ajoute à notre foyer une petite fille en mai 2021 qui profite chaque jour de ce cadre idyllique pour grandir à la campagne entourée de ses animaux.

Cependant la révision du PLU vient bousculer cette tranquillité. En effet, j'ai pu constater que la parcelle mitoyenne à ma propriété (N°309 sur le plan cadastral) avait fait l'objet d'une révision et est désormais constructible.

Cette parcelle N°309, était une terre agricole, la commune ayant pour volonté de favoriser les cultures nous pensions qu'elle resterait tel quel. C'est aussi ce qui nous avait orientés dans l'achat de notre bien en tant que primo acquéreur.

Nous étions déjà surpris de la décision de construction d'un lotissement près du stade de Fourges. Je crains de ne plus reconnaître le village de mon enfance, face à cette urbanisation grandissante.

Mais lorsque que nous avons eu connaissance du projet de construction 8 maisons dans cette parcelle, nous sommes tombés des nues.

Les propriétaires de cette parcelle, nous ont informé de leur volonté de construire un ensemble de 8 maisons. Ce terrain mesurant un peu plus de 5000m², cela représenterait 8 lots d'environ 630m² chacun. Encore une fois, Monsieur le président de la commission d'enquête publique, permettez-moi d'insister sur le fait que nous nous situons dans un petit village de 198 habitants avec ses lieux et monuments classés.

Ce type de projet, qui plus est dans le prolongement de la rue principale, à quelques centaines de mètres de notre église Saint-Pierre ne devrait pas voir le jour.

Aujourd'hui nous nous sentons l'aise face à la révision de statut désormais « constructible » de ce terrain.

D'une part, car la construction d'un nombre important de propriétés sur cette parcelle mitoyenne ferait baisser la valeur de notre bien.

D'autre part, nous émettons des doutes sur la sécurité de nos biens et personnes si ses constructions mitoyennes à notre propriété venaient le jour.

En effet, il semblerait que les parcelles N°309 ainsi qu'une partie du terrain de ma propriété (partie non constructible) se situent en zone de ruissellement. Cette mention nous avait été faite par notre notaire Maître JGUEY, lors de la signature de l'achat de notre bien en 2019.

Un premier projet de division avait déjà été dressé avant l'achat de notre maison (in 2018). Les propriétaires avaient dû y renoncer à l'époque du fait de cette localisation en zone de ruissellement.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir réexaminer le dossier du PLU en ce qui concerne la parcelle N°309 en zone constructible sur le plan cadastral.

Vous trouverez ci-joint quelques éléments relatifs à l'achat de mon bien permettant d'étudier ma demande, ainsi qu'une copie du projet de construction (S. DUBÉ).

Je vous prie de croire, Monsieur le président de la commission d'enquête public, en l'assurance de mes salutations distinguées.

LOUIS Cassandre

LOUIS Cassandre

LOUIS Cassandre, 6 chemin de la cavée 27630 Vexin sur Epte (Fourges) | louis.cassandre2@gmail.com | Téléphone : 06.23.32.81.82



Direction générale des Finances publiques
Cellule d'assistance du SPIC
Tel : 01 69 02 07 830
(hors d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 09h30 à 18h00
Courriel : ecv.orienta.ADJspic@dgf.finances.parc.fr



N° de dossier

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Direction Générale des Finances Publiques
Cellule d'assistance du SPIC
Tel : 01 69 02 07 830
(hors d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 09h30 à 18h00
Courriel : ecv.orienta.ADJspic@dgf.finances.parc.fr

EXTRAIT CADASTRAL MODÈLE 1
conforme à la réglementation en vigueur en date du 15/04/2019
valable au titre de cette date.

Établi et contrôlé par : SARIL CALDEA

Section	N° plan	Parcelle	N° de lot	Contenance cadastrale	N° de SA	Section N° plan	Contenance cadastrale
4 CHE. DE LA CAVÉE - FOURGES	202 21	0304	0304	0304	0304	0304	0304

DEPARTEMENT DE LEURE

Page 31

COMMUNE DE VEXIN-SUR-EPTE
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE FOURGES

Section ZH nos 171 et 172
Chemin de la Cavée

Propriété des Consorts TOUTAIN

PLAN DE DIVISION

DOSSIER N° 33907

Affaire N° :
Echelle : 1/250

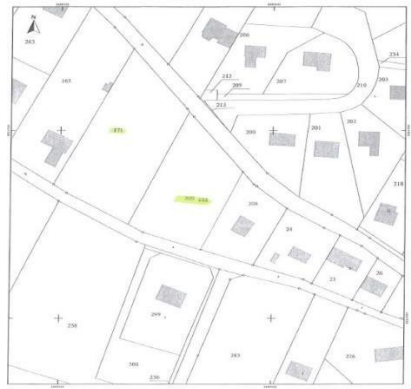
NOUVEAU A : 21/03/2019 Plan de division
BOUCLE B : 02/04/2019 Mise à jour des références cadastrales
PLANIMÉTRIE : RGF 93 / CC49
Technicien : FG/MC

EXTRAIT CADASTRAL MODÈLE 1

conforme à la réglementation en vigueur en date du 15/04/2019
valable au titre de cette date.

Établi et contrôlé par : SARIL CALDEA

Section	N° plan	Parcelle	N° de lot	Contenance cadastrale	N° de SA	Section N° plan	Contenance cadastrale
4 CHE. DE LA CAVÉE - FOURGES	202 21	0304	0304	0304	0304	0304	0304



EXTRAIT CADASTRAL MODÈLE 1

conforme à la réglementation en vigueur en date du 15/04/2019
valable au titre de cette date.

Établi et contrôlé par : SARIL CALDEA

Section	N° plan	Parcelle	N° de lot	Contenance cadastrale	N° de SA	Section N° plan	Contenance cadastrale
4 CHE. DE LA CAVÉE - FOURGES	202 21	0304	0304	0304	0304	0304	0304

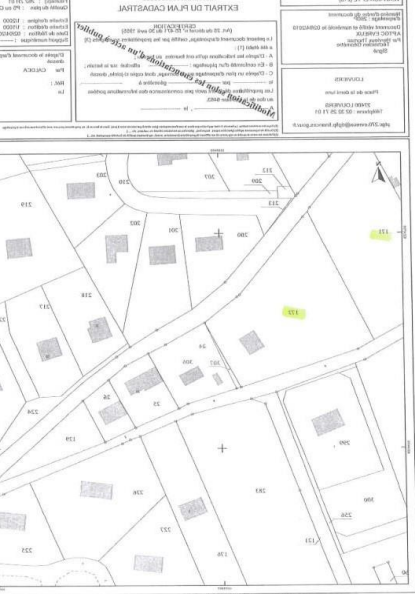


EXTRAIT CADASTRAL MODÈLE 1

conforme à la réglementation en vigueur en date du 15/04/2019
valable au titre de cette date.

Établi et contrôlé par : SARIL CALDEA

Section	N° plan	Parcelle	N° de lot	Contenance cadastrale	N° de SA	Section N° plan	Contenance cadastrale
4 CHE. DE LA CAVÉE - FOURGES	202 21	0304	0304	0304	0304	0304	0304



DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE VEXIN-SUR-EPTE
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE FOURGES

Section ZH n°24
Chemin de la Cavée.

Propriété de M. Jean-François EPPINGER

PLAN DE DIVISION

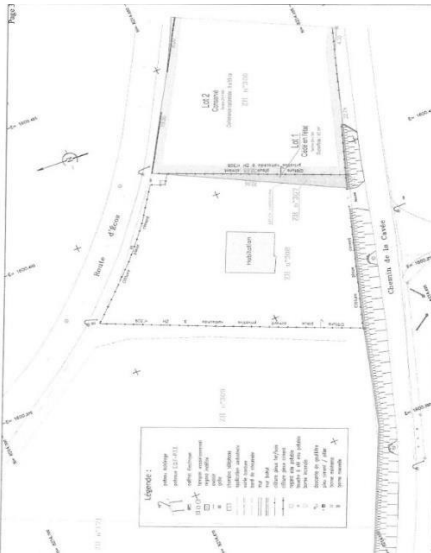
DOSSIER N° 33907 Affaire N° Echelle : 1/250

Caldea

Plan de division

PLANIMÉTRIE : RGF 93 / CC49 ALTIMÉTRIE : IGN / NGF 69 par méthode GPS

Technicien : FG/MC Etabli par : FG Contrôle : GD



ADIAMEX - Diagnostique

5 rue de l'Écu
27630 SAINTE-GENEVÈVE-LÈS-GAUVY

ADIAEMX
Société par actions simplifiée

COMMUNE DÉLÉGUÉE DE FOURGES
N° de RCS : 114 231 812
SIRET : 114 231 812 0001

Tel : 02 32 69 40 91
Fax : 02 32 52 29 65
Email : f.francois@adiamex-diagnostic.com
Site web : www.adiamex-diagnostic.com
SIRET : 112 007 230 0014
COTIS NAF : 7120Z
N°TIC : 112 007 230 229
N° RCS : 515 087 229

Document de Synthèse

Le présent document de synthèse n'a qu'une valeur informative et ne saurait être utilisé en lieu et place des rapports de diagnostic réglementaires prévus dans le cadre de l'article L251-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Désignation

Désignation du bien : N° : 6705 / 1
Type de bâtiment : Maison
Année de construction :
Section cadastrale : Non Communiqué
Lot : Non Communiqué
Adresse : 6 chemin de la Cavée - FOURGES
27630 VEXIN SUR EPTE

Nature de la copropriété (s'il y a lieu) :
Usage constaté :
Habitation (maisons individuelles)
Localisation :

Désignation du Propriétaire :
Nom : Succession TOUTAIN Pascal
Adresse : 6 Chemin de la Cavée FOURGES
27630 VEXIN SUR EPTE
Email :

Désignation de l'opérateur de diagnostic :
Nom : Etude de Maitre Jouviet
Adresse : 5 Grande Rue
ECOS
27630 VEXIN SUR EPTE
Qualité : Etude notariale
Email :

Désignation du donneur d'ordre :
Nom : Etude de Maitre Jouviet
Adresse : 5 Grande Rue
ECOS
27630 VEXIN SUR EPTE
Qualité : Etude notariale
Email :

Date : 12/10/2018
Signature :

ADIAMEX - Diagnostique SARL
Société par actions simplifiée
N° de RCS : 114 231 812 0001
N° SIRET : 114 231 812 0001

En consultant le présent document de synthèse, le client reconnaît avoir pris connaissance de son contenu et de son caractère informatif. Il s'engage à ne pas divulguer les informations contenues dans le présent document de synthèse à des tiers. Il reconnaît avoir pris connaissance de son contenu et de son caractère informatif. Il s'engage à ne pas divulguer les informations contenues dans le présent document de synthèse à des tiers.

ADIAMEX - Diagnostique - Réf. 6705-1 Page 1 / 4

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
6 CHEMIN DE LA CAVEE (FOURGES) 27630 VEXIN-SUR-EPTE
ZH 172

Date : 12/10/2018
Code INSEE : 27133
Economie : 1 600
Population : 182
Cadastré : 262 21 172
Mairie-Maire : S.C.C. TOUTAIN Pascal
Argenteuil-Société :

SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

RISQUES NATURELS (I)
RISQUES MINÉRIELS (II)
RISQUES TECHNOLOGIQUES (III)

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Risques Etat Libellé Date

CONCLUSIONS
Le bien n'est concerné par aucun plan de prévention de risque.

Atlas de Zone Inondable

Nom de FAZI	Date
nié	

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	16/06/2006	14/07/2006
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	21/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	21/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
			13	21/11/2013

PREFECTURE DE L'EURE

CABINET DU PREFET
Direction de la Sécurité
Bureau de l'Environnement et de l'Information Préventive
Division de la Prévention des Risques

ARRÊTE PREFECTORAL n° D5B1-06 0079
RELATIF A L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE FOURGES

LE PREFET DE L'EURE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vo le code général des collectivités territoriales,
Vo le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R125-27,
Vo la loi 2003-699 du 30 juillet 2003, notamment l'article 77 relative la prévention des risques technologiques et naturels,
Vo la loi 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile,
Vo le décret 2004-574 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action de l'Etat dans les régions et départements,
Vo le décret 2005-134 du 15 février 2005 sur l'information aux acquéreurs et aux locataires,
Vo l'arrêté interministériel de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre des mouvements de terrain,
Vo l'arrêté préfectoral n° D5B1-05 149 du 20 octobre 2005 portant délégation de signature à M. Benoît KAPLAN, Administrateur Civil, Sous-Prefet, Directeur du Cabinet du Préfet de l'Eure,
Vo l'arrêté préfectoral n° D5B1-06 0056 du 9 février 2006 relatif à la liste des communes dans lesquelles s'applique l'article L. 125-5 du code de l'environnement,

Sur proposition de Monsieur le Sous-préfet, Directeur de Cabinet ;

ARRÊTE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de FOURGES sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :
- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées / réglementées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables au maire, préfet, et sous-préfet.
Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 2 : Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Article 3 : Le présent arrêté et le dossier d'informations sont adressés à la chambre départementale des notaires. Il sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs.

Article 4 : Madame la secrétaire générale de la préfecture, Messieurs le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Evreux, le 09 février 2006

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Prefet, Directeur de Cabinet

Benoît KAPLAN

Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE

27630 Commune de Fours-en-Vexin 27202

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral n° 05 01 00 0070 du 08 février 2005

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques (PPR)

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR : **naturels** : **miniers** : **technologiques** : **inondation** :

2.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR : **naturels** : **miniers** : **technologiques** : **inondation** :

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application de l'article 1163-3 du Code de l'urbanisme

4. Caractérisation des zones de risque

5. Arrêté portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

GÉORISQUES Descriptif des risques

Adresse : un descriptif est par un état des risques (EDR) conforme aux articles L.125-5 et R125-26 du code de l'urbanisme. Ce descriptif est annexé à l'arrêté préfectoral n° 05 01 00 0070 du 08 février 2005.

Localisation : **Vexin-sur-Epte**

Informations sur la commune : **VEXIN-SUR-EPTE**, Code INSEE : 27213, Département : EURE, Région : Normandie

Chiffres-clés : Population : 1 020 (2017), Nombre d'habitants : 1 020 (2017)

Informations historiques sur les inondations

Date de l'événement (date début / date fin)	Type d'événement	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
15/03/1957 - 10/04/1957	Ruissellement urbain, Crue pluviale locale, Crue	de 1 à 9 morts ou disparus	364 20M
06/07/1975 - 06/07/1975	Ruissellement urbain, Crue pluviale locale, Crue	de 10 à 99 morts ou disparus	incalculable
12/01/1941 - 25/01/1941	Crue nivale	de 1 à 9 morts ou disparus	incalculable
31/01/1764 - 27/03/1764	Crue nivale, Crue pluviale (temp. nocturne indéterminée)	incalculable	incalculable

village de FOURS-EN-VEXIN			
C 19.7	M. Emmanuel BOURDON	25, rue de Chanançon	Parcelle 070
<p>Monsieur Emmanuel BOURDON 25 Rue de Chanançon Fours en Vexin 27630 Vexin sur Epte emmanuel-bourdon@orange.fr</p> <p>à l'attention du commissaire enquêteur</p> <p>Objet : demande de modification du zonage des parcelles 0070 et 1092 sur la commune déléguée de Fours en Vexin.</p> <p>Monsieur,</p> <p>Nous sommes originaires de Fours en Vexin et nous constatons que sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Vexin sur Epte, la parcelle 0070 est classée en zone naturelle, non constructible. Pourtant il y a une bande de douze mètres de large qui donne sur la rue du Moulin à vent dont je suis propriétaire depuis 1999.</p> <p>J'ai perdu brutalement mon épouse le 31 décembre 2021, notre projet à moyen terme était de garder ce terrain constructible pour que notre fille puisse construire une maison ou bien construire une maison qui serait à louer pour répondre à la demande croissante des touristes pour visiter les jardins de Claude Monet et notre territoire.</p> <p>Par ailleurs la parcelle 1092 qui se trouve en face du 25 rue de Chanançon est de la même manière classée en zone naturelle alors que nous avions pour ambition de construire en adéquation avec la commune un projet immobilier avec la même orientation que la précédente parcelle.</p> <p>Cette situation est lourde de conséquence d'autant que lors de la succession que nous venons de terminer, ces terrains ont été chiffrés constructible.</p> <p>Ces pour toutes ces raisons que nous vous demandons de reconsidérer ce zonage.</p> <p>Nous tenons à vous remercier par avance de votre réponse et vous présentons nos salutations distinguées.</p> <p style="text-align: right;"> Emmanuel BOURDON</p>			

@ 18.7	M. Pierre DESUTTER	projet ARMAND/COLLARD	Parcelle 1066
INSERE LE 20.09 - EN COMPLEMENT PROCES-VERBAL INITIAL			
<p>Je suis propriétaire de la parcelles 1066 en sortie du village de Fours sur la D8 en direction de Molincourt. Avant le regroupement de commune, cette parcelle était constructible dans le projet de PLU de Fours en Vexin (avant que ce dernier soit abandonné en prévision du regroupement de commune de Vexin-sur-Epte)</p> <p>Aujourd'hui il ne s'agit pas de rendre constructible l'intégralité de cette parcelle mais une partie seulement qui est non cultivable et collée aux dernières habitations.</p> <p>La construction envisagée (et portée par Sylvain ARMAND et Amélie COLLARD habitants de Vexin-sur-Epte) diffère des projets habituels de pavillons individuels, car il s'agirait d'un projet touristique et environnemental présenté et encouragé par la mairie de Vexin sur Epte dans le cadre de leur axe de développement du tourisme local et de leur préservation de l'environnement.</p> <p>Plusieurs terrains dont des terrains communaux ont été étudiés mais ce terrain semble le plus adéquat pour recevoir le projet. L'attractivité et le respect de la construction avec l'environnement pourrait me décider à leur vendre ce terrain.</p> <p>En effet il s'agit de la construction d'un lieu d'accueil de tourisme rural (non festif donc sans nuisance, pouvant recevoir entre 30 et 40 personnes pour des retrouvailles familiales (cousinades), retraites (spirituelles, yoga...) et séminaire d'entreprises en quête de lieu certifié bas carbone. Le lieu portera aussi le label « handicap tourisme » et déposera une candidature aux fonds LEADER (subvention européenne pour soutenir le projet de développement rural). Le bâtiment serait une construction exemplaire sur le plan environnementale, dessiné par des architectes pour une parfaite intégration dans l'environnement proche et la nature, il s'agira du premier gîte « passif » en France, avec une construction bas carbone et un terrain arboré.</p> <p>Le projet est bien avancé mais le statut du terrain les bloque.</p>			

Village de BERTHENONVILLE

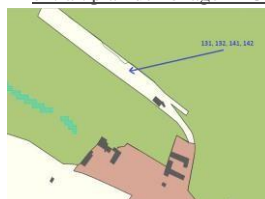
@ 14.7	M. Pierrick COULANGE	5, rue du Haut de la Ville - MOLINCOURT	Parcelles 123, 133, 141, 142
---------------	-----------------------------	--	-------------------------------------

« ...Je viens par le présent mail vous faire part de mon grand étonnement des décisions qui s'appêtent à être prises quant au PLU de Vexin-Sur-Epte. En effet, il est prévu que la quasi-totalité du terrain où est édifiée ma résidence principale (parcelles N° 132, 133, 141, 142) se voit passée en Zone Agricole. Je suis autant surpris de voir un hangar agricole de mon village de Molincourt passer de Zone agricole à constructible...et totalement enclavé en Zone Espace Vert Protégé. Je vous demande de bien vouloir m'expliquer ce qui motive cette décision. Néanmoins, je n'ai pas l'intention de me laisser spolier de cette façon : cette décision réduirait considérablement mon patrimoine (de 75€/m² à moins de 1 € du m² sur plus de 4000m² soit 4000 € au lieu de 300.000 €). Qu'advierait-il de ma maison si un sinistre l'endommagerait, nécessitant un permis de construire pour la remettre en état ? Comment pourrai-je construire ne serait-ce qu'un garage pour stationner mon véhicule, une piscine ou bien une extension de la maison ? Je vous demande donc de revoir ce projet concernant mon bien et de revenir à la raison. A défaut, si la décision était maintenue, je n'hésiterais aucunement à la contester conformément à l'article R-421-1 du Code de la Justice Administrative... »

Complément d'information de la Commission d'enquête

Extrait cadastre

extrait plan de zonage PLU



@ 07.7	Mme Pascale COTE/M. Alain BORGHESI	2, rue Grande - MOLINCOURT	Parcelle 117
---------------	---	-----------------------------------	---------------------

INSERE LE 20.09 - EN COMPLEMENT PROCES-VERBAL INITIAL

Contestation du passage à la désignation « Agricole » d'une partie du jardin de notre maison sise 2 rue Grande, Hameau de Molincourt, Berthenonville, 27630 Vexin-sur-Epte

Nous avons acquis il y a 10 ans une maison avec ses dépendances, située au n°2 rue Grande, Hameau de Molincourt, ex commune de Berthenonville maintenant fusionnée dans la nouvelle commune de Vexin sur Epte. Le jardin de cette maison est constitué des parcelles habitables suivantes : 81, 112, 113, 115 et 117 de la feuille cadastrale « F060 ZE 01 – Commune : VEXIN-SUR-EPTE (27) ». Nous y résidons quatre jours par semaine et voulons en faire notre résidence principale d'ici deux ans.

C'est donc avec intérêt que nous avons pris connaissance de l'ensemble des études mises à disposition dans le cadre du projet du nouveau PLU de Vexin sur Epte et notamment du document « 4.2.2-VSE_ATLAS_Villages », page 23, qui détaille la désignation de toutes les parcelles de notre hameau de Molincourt.

Conformément à la procédure, nous vous prions de prendre en compte notre contestation s'agissant du passage en désignation « terre agricole » d'une partie de notre jardin qui correspond à la parcelle portant le numéro 117.

Nous insistons tout d'abord sur le fait que cette parcelle ne peut en aucun cas devenir une zone agricole compte tenu de l'impossibilité d'y effectuer une culture. En effet, la présence de quelques arbres centenaires dans sa partie Sud ainsi que deux cerisiers anciens en son centre empêche toute exploitation agricole. Ces arbres, que nous faisons entretenir (JARDICIEL SARL, 5 chemin du Moulin à Vent. 27630 Fours-en-Vexin) chaque année depuis notre arrivée, accueillent une multitude de nichées d'oiseaux ainsi qu'une variété d'insectes participant à l'équilibre biologique de notre hameau et à son développement.

Par ailleurs, l'accessibilité de cette terre pour des travaux agricoles est impossible.

Enfin, l'achat de cette propriété a été motivé notamment par la surface de construction offerte. Nous souhaitons agrandir notre habitat dans un futur proche, évidemment dans le respect de son environnement auquel nous tenons tant, afin de pouvoir y accueillir dans les meilleures conditions nos enfants et futurs petits-enfants ainsi que nos amis et leur famille. Un projet actuellement à l'étude concerne la partie Nord de la parcelle 117.

Aussi, à la lumière de ces informations, nous vous remercions de corriger la désignation de notre parcelle 117 en la maintenant « terre habitable ».

INSERE LE 20.09 - EN COMPLEMENT PROCES-VERBAL INITIAL

Je vous sollicite afin de vous parler de ma propriété, car j'ai eu la stupéfaction de constater qu'une partie de mon terrain va être classée en Espace Vert Protégé. Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément de paysage de mon jardin.

En effet, Nue-Propriétaire des parcelles 58, 59, 60, 61 sur le hameau de Molincourt, je constate que les parcelles 58, 59 et 60 ont été déclassées de constructible en zone non constructible (Zone N) alors même :

- qu'une partie des parcelles nouvellement classée Zone N est déjà bétonnée
- que les parcelles 58, 59 se situent au cœur du village, puisqu'elles donnent sur la place principale, elles sont donc totalement intégrées à l'habitat urbain.
- que la surface classée Zone N sur les parcelles constituant sur ma propriété est disproportionnée.
- que j'avais prévu de construire sur ma parcelle dans un futur proche
- qu'un permis de construire PC 27213 20 A0003 M01 a été accordé le 24/09/2021, validant ainsi la construction d'un bâtiment sur les parcelles 59 et 60, sur lesquels la construction à usage d'habitation a été depuis édifiée.
- qu'enfin, la parcelle 58 avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en 1996 dans son intégralité avec la possibilité de construire sur 2 lots et d'y déposer 2 permis de construire distincts.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de parcelles 58, 59 et 60 en zone non constructible (Zone N) et je demande à ce que toutes les parcelles 58, 59, 60, 61 soient classées en constructible (zone Up) dans le PLU.

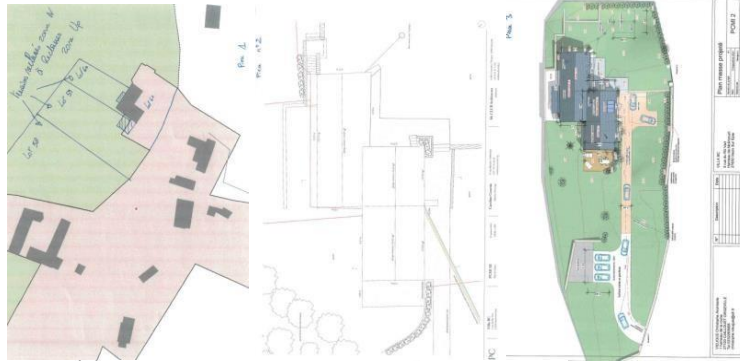
En second lieu,

l'observe que le plan du hameau de Molincourt omet une partie du tracé d'un chemin vicinal (chemin des noyers) qui passe par la parcelle 100 pour déboucher rue Grande. Cette même parcelle qui est étonnamment classée en Zone urbaine alors qu'elle est aujourd'hui à destination agricole et traversée en diagonale par le chemin des noyers.

Enfin le classement en Zone agricole des jardins de la commune est assez surprenant. Le classement en zone urbaine ou zone agricole des 3 maisons en bordure de village ne semblent pas non plus répondre à une unique grille d'analyse ou à une même logique.

Pièces justificatives :

- 1) Extrait projet PLU 2023 : parcelles à reclasser
- 2) Plan de masse permis de construire
- 3) Plan de masse permis modificatif
- 4) Certificat d'urbanisme



CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF
 DELIVRE PAR LE PREFET AU NOM DE L'ETAT

DOSSIER : 27 06096M0131

COMMUNE BERTHENVILLE

Section ZN 58
 BERTHENVILLE
 27202 BERTHENVILLE

Propriétaire : M. Nicolas LE GUILLOU
 9, Rue du Point du Jour
 27202 VERNON CEDEX

Objet de la demande : 2 lots

Lot A : 1000 M²
 Lot B : 1000 M²

DOSSIER : 27 06096M0131

REFONSE A LA DEMANDE

DISPOSITIONS D'URBANISME

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

EQUIPEMENTS PUBLICS

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

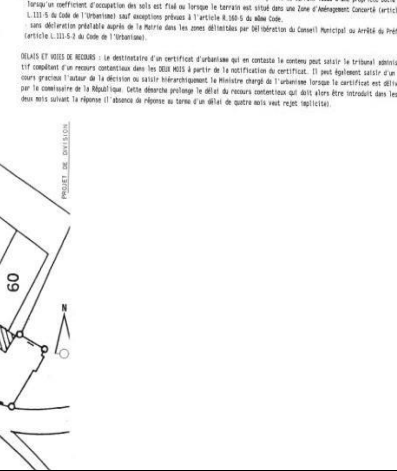
FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

DOSSIER : 27 06096M0131

Le présent certificat comprend 3 pages

VERNON
 Rue Romain Rolland
 27950 SAINT-MARCEL
 TEL. : 32.64.51 00

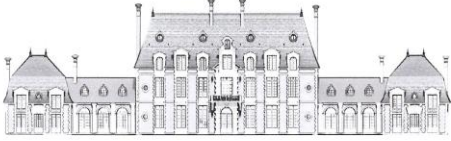
INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT



DOSSIER CHATEAU DE CAHAIGNES (47 premières pages)

Denis le 27-06
[Signature]

Présentation de projet pour le château de Cahaignes



Analyse du PLU


Présentation de Taig Khris

PROJECT D'AMÉNAGEMENT DU CHÂTEAU DE CAHAIGNES ET DE SON TERRAIN

Château de Cahaignes (Breuvigny)
1 rue de château, 27620 Cahaignes
Normandie, France

Présentation de
Taig & Aleksandra Khris
Mai 2023


Cahaignes SARL
36 lot de Bonne Nouvelle
20240 Breuvigny
N° de plan : 113 063 603



Présentation de
Taig & Aleksandra Khris
Mai 2023

2.

NOTE DU PROPRIÉTAIRE



Le château de Cahaignes est un des châteaux emblématiques du département de l'Eure. Il est également l'un des châteaux les plus célèbres sur internet, grâce à l'harmonie de son architecture et son style du XVII^e siècle.

Construit initialement au milieu du XVI^e siècle par Louis Jubert, il a été occupé pendant de longues années avant de commencer à être inhabité en 2010. Depuis lors, il n'a cessé de se délabrer en raison de la fragilité de ses toitures et des nombreux vols dont il a été victime. Au fil des années, le château de Cahaignes est devenu l'un des sites d'urbex les plus connus en France, ce qui a aggravé son état, car des visiteurs venaient quotidiennement pour le dégrader ou le piller.


Cette présentation vise à exposer le projet global que ma femme et moi souhaitons entreprendre pour rénover le château et son terrain. Ce dossier aborde non seulement la rénovation du château, mais également la vision plus globale d'un projet d'hôtellerie destiné à accueillir du public sur la totalité de son terrain de 13 hectares.

L'objectif de ce dossier est également d'examiner attentivement le contenu du PLU afin de déterminer s'il est possible de suggérer des améliorations avant que ce document ne soit finalisé. Il serait regrettable que certaines dispositions de ce texte entravent de manière irréversible certaines parties du projet.

Les représentations en 3D que nous vous présentons dans ce dossier ne sont que des perspectives artistiques et, bien entendu, rien n'est totalement défini. Toutes les étapes du projet se feront en étroite collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France et, bien évidemment, avec toutes les autres institutions de la région. Ces images illustrent la vision globale du projet tel que nous rêvons de le réaliser, et c'est pour cette raison que nous souhaitons vous le présenter. Notre objectif est d'examiner les points qui pourraient éventuellement être améliorés dans le PLU afin de concrétiser ce rêve.

Il ne fait aucun doute que l'ambition du projet global que nous présentons aujourd'hui nécessitera de nombreuses années de travaux et, par conséquent, générera un grand nombre d'emplois dans la région. Plus encore, cela contribuera indéniablement à valoriser la région de l'Eure et rehaussera la valeur des habitations environnantes, car je suis convaincu que ce projet, dans son ensemble, sera reconnu et célébré bien au-delà de nos frontières.

Cordialement
Taig Khris



Présentation de
Taig & Aleksandra Khris
Mai 2023

3.

Présentation de
Taig & Aleksandra Khris
Mai 2023

4.

Ce dossier est présenté en deux phases.

1. La première phase est une présentation visuel en 3D du projet global que nous souhaitons réaliser sur le château de Cahaignes et sur son terrain.
2. La deuxième phase analyse le PLU et compare chaque éléments avec les visuel 3D que nous vous présentons afin de voir s'il existe des blocages.

Première phase
PRÉSENTATION DE
NOTRE PROJET
(Page 5 à 47)

Deuxième phase
ANALYSE DU
PLU
(Page 47 à 70)

Réhabilitation
LE CHÂTEAU ET
SON ENTRÉE



Première phase

5.



Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

7.

LE CHÂTEAU

Comme nous pouvons le voir sur ces pages, le château de Calhaignes présente un design et une forme très symétrique et majestueux. Nous souhaitons restaurer le château comme il était historiquement avec ses orléans-de-boud sur la toiture du corps central et les différentes cheminées qui ont été retirés dû à différents sinistres et incendie. Le château sera restauré par des experts des bâtiments anciens pour garantir le respect du savoir-faire historique.



Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

6.



Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

8.



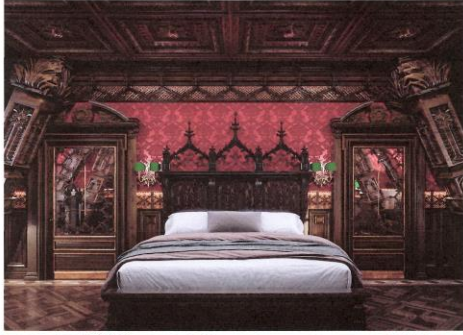
Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

9.



Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

10.



Présentation de
 Day & Arnaud/ma K&A
 Mai 2022

Présentation de notre projet
 LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

11.



Présentation de
 Day & Arnaud/ma K&A
 Mai 2022

Présentation de notre projet
 LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

12.



Présentation de
 Day & Arnaud/ma K&A
 Mai 2022

Présentation de notre projet
 LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

13.

JARDIN D'ENTRÉE DU CHÂTEAU

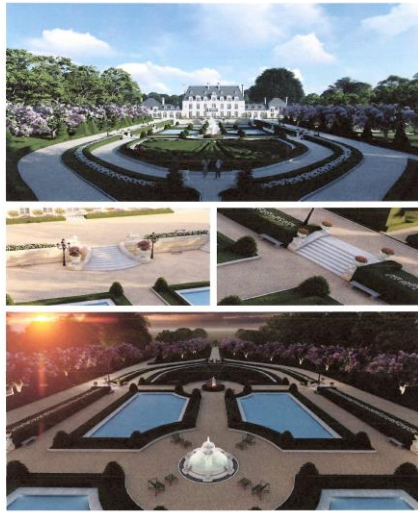
L'entrée du château et son jardin sont très importants pour avoir une première impression du château de Cahagnes. Nous souhaitons créer un jardin à la française doté de petites fontaines et de basses. Ce jardin nous le voulons majestueux et ordonné. Voici sur cette page une première ébauche pour la conception de ce jardin.



Présentation de
 Day & Arnaud/ma K&A
 Mai 2022

Présentation de notre projet
 LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

14.



Présentation de
Tous & Associés Architectes
Mai 2023

Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

15.



Présentation de
Tous & Associés Architectes
Mai 2023

Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

16.



LA ROUTE

La route d'accès au chateau offre aux visiteurs la possibilité de contourner le jardin tout en profitant de la vue, de déposer les visiteurs devant le chateau et de se rendre ensuite au parking situé à l'extrémité du terrain. Elle permet également aux camions d'accéder directement devant le chateau sans passer par la grille de l'entrée principale, mais en empruntant plutôt l'entrée du parking. La route sera construite avec des pierres des champs concassées, disposées sur plusieurs niveaux afin d'assurer une base solide pour les poids lourds et un confort de circulation, puisque la couche supérieure sera constituée de petites pierres concassées.



LES BASSINS

Les quatre petits bassins du jardin central du chateau seront équipés de lumières sous-marines, offrant un éclairage rétroscéni la nuit. Ils seront conçus avec un système empêchant la stagnation de l'eau, garantissant ainsi que les bassins restent constamment propres et lumineux durant la nuit.



LES VASES ET SCULPTURES

Le jardin principal sera agrémenté de vases et de sculptures réalisées sur mesure pour le chateau de Cahagnes. Nous collaborons avec différents artistes et sculpteurs sur pierre, notamment un artiste résident à Gisors, expert en la matière. Bien que pour le jardin principal, il y aura 24 vases, 5 sculptures, 10 bancs et une fontaine à plusieurs niveaux.

Présentation de
Tous & Associés Architectes
Mai 2023

Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON JARDIN

17.

Amélioration & Construction JARDIN ARRIÈRE

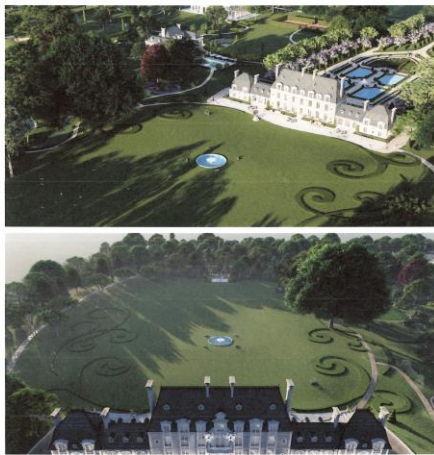
Présentation de
Tous & Associés Architectes
Mai 2023

Première phase

18.

LE JARDIN ARRIÈRE

La fontaine située à l'arrière du chateau constitue un élément essentiel à l'harmonie du jardin qui l'entoure. Après de multiples essais, nous avons opté pour la simplicité, privilégiant une forme sobre et épurée avec une fontaine de forme circulaire, qui procure une harmonie à la composition globale. De plus, nous avons ajouté quelques arbres soigneusement sélectionnés, ajoutant une touche artistique à l'ensemble.



Présentation de
Tous & Associés Architectes
Mai 2023

Présentation de notre projet
LE JARDIN ARRIÈRE

19.

LA TERRASSE ARRIÈRE

La terrasse à l'arrière du chateau est un élément indispensable pour assurer pleinement la beauté du jardin environnant. Ce parterre de pierre de taille offre aux visiteurs la possibilité de prendre leur petit-déjeuner, déjeuner, thé ou dîner tout en profitant de la vue sur le jardin et sa fontaine majestueuse. De plus, cette terrasse se prête parfaitement à l'organisation d'événements tels que des cocktails, d'anniversaires, offrant une vue imprenable sur le chateau et son jardin arrière. La terrasse sera agrémentée de vases fleuris, de bancs et canapés, de tables, de buffets, etc. Elle sera réalisée en pierre de taille afin de préserver le style historique du chateau.



Présentation de
Tous & Associés Architectes
Mai 2023

Présentation de notre projet
LA TERRASSE ARRIÈRE

20.

LE BRASERO

L'espace détente situé à l'arrière du château se veut un lieu enchanteur où les visiteurs pourront s'installer autour d'un verre et d'un agréable feu de bois, bénéficiant d'une vue imprenable sur le château et son jardin. Le jardin à l'arrière du château s'étend sur plus de 200 mètres de long avec une pente ascendante de 7 mètres à son extrémité. Cet endroit offre aux visiteurs l'occasion de savourer la vue des arbres et des fleurs en contrebas, tout en admirant le château dans toute sa majesté.



Présentation de
l'Etat & Architecture d'Etat
Mai 2023

Présentation de notre projet
LE BRASERO

21.

Réhabilitation MAISON DANS LA FORÊT



Présentation de
l'Etat & Architecture d'Etat
Mai 2023

Première phase

22.

MAISON DANS LA FORÊT

La maison dans la forêt ne constitue pas une construction récente, mais plutôt la réhabilitation d'une demeure existante, présente sur le terrain depuis un grand nombre d'années. Cette maison, faite de bois et de briques, avec une toiture en tuiles, nécessite des travaux de réparation afin de devenir habitable. Ces réparations seront effectuées en utilisant les mêmes matériaux et en préservant le style original, afin de maintenir le charme indéniable de cette petite maison forestière. De plus, elle est idéalement située à l'arrière du château, offrant une vue imprenable.



Présentation de
l'Etat & Architecture d'Etat
Mai 2023

Présentation de notre projet
MAISON DANS LA FORÊT

23.



Présentation de
l'Etat & Architecture d'Etat
Mai 2023

Présentation de notre projet
MAISON DANS LA FORÊT

24.



Présentation de
l'Etat & Architecture d'Etat
Mai 2023

Présentation de notre projet
MAISON DANS LA FORÊT

25.



Présentation de
l'Etat & Architecture d'Etat
Mai 2023

Présentation de notre projet
MAISON DANS LA FORÊT

26.



Vue artistique
LE SPA

LE SPA

Nous envisageons la construction d'un nouveau bâtiment dédié au bien-être et à la santé. Ce bâtiment sera conçu dans le style architectural du château de Cahagnes afin de maintenir une esthétique homogène. Multifonctionnel, ce bâtiment offrira à la fois un espace habitable comprenant plusieurs chambres et couvrira également tous les aspects du bien-être, avec des installations telles qu'une piscine, un jacuzzi, un hammam, une salle de gym, etc.

Nous sommes conscients que la construction d'un nouveau bâtiment ne peut pas être entreprise à la légère et nécessite une longue réflexion de la part des institutions. C'est pour cette raison que nous vous présentons ce projet dans sa globalité, dans le but d'enrichir un dialogue constructif.



LE BATIMENT

Ce bâtiment sera polyvalent, comprenant une salle de sport, un sauna et un hammam, ainsi qu'une piscine intérieure et extérieure et une salle de gym. Au centre, un grand bar permettra aux clients de la piscine de commander des boissons et des en-cas.

Le premier étage sera consacré à l'hôtellerie, offrant six chambres, dont quatre lits jumeaux et deux équipées d'un balcon avec vue sur le château.

Ce bâtiment sera légèrement décentré par rapport au château, permettant ainsi aux clients de bénéficier d'une vue en diagonale.



LA PISCINE

La présence d'une piscine extérieure est d'une grande importance pour le projet global. Un château ouvert au public de cette envergure requiert un tel niveau de prestige. Cette piscine doit s'intégrer parfaitement au cadre artistique du château et se fonde naturellement dans l'environnement. C'est pourquoi nous l'avons conçue au milieu des arbres et en face du bâtiment du spa, légèrement décalée par rapport au château, pour que la vue puisse toujours être appréciée.

Vue artistique
LA SALLE DE BAL, DÎNER
& ÉVÉNEMENTS

LA SALLE DE BAL, DÎNER & ÉVÉNEMENTS

Afin d'apporter une véritable ampleur au projet et, surtout, de permettre l'accueil de grands événements publics au château de Cahagnes, nous envisageons de construire un autre bâtiment spécifiquement destiné à accueillir des dîners de gala, des séminaires et des cérémonies officielles. Ce bâtiment sera équipé d'une cuisine indépendante capable de servir des grands dîners de plus de deux cents personnes. Il disposera également d'une scène éclairée pour accueillir des cérémonies ou pour accueillir des événements et séminaires. Comme vous pouvez le voir sur cette première esquisse artistique de la salle de bal, nous avons veillé à conserver le style du château de Cahagnes, tout en y apportant une différence artistique par le biais d'une toiture sensiblement différente.

Il convient de préciser que l'intégrité du premier étage de ce bâtiment sera consacrée à l'hôtellerie, offrant plus de 10 chambres, certaines proposant une vue imprenable sur le château de Cahagnes.



Vue artistique
L'HÔTEL DU CHÂTEAU



Présentation de
Tou & Associés Urban
Mar 2023

Première phase

33.

L'HÔTEL DU CHÂTEAU

L'ambition de ce projet est d'accueillir un large public, non seulement pour des visites d'une journée, mais également pour offrir une expérience de séjour en tant qu'hôtel de luxe. Nous avons constaté que beaucoup de châteaux de la région présentent une faiblesse : ils ne disposent pas de suffisamment de chambres d'hôtes. Par exemple, les couples de mariés et les parents ont souvent le privilège de dormir dans les châteaux, mais leurs amis doivent trouver un autre hébergement aux alentours. Ce problème se pose également pour les grands séminaires, qui ont besoin d'héberger tous leurs collaborateurs sur place pendant plusieurs jours pour des ateliers d'entreprise. Pour répondre à ces besoins, nous souhaitons construire un hôtel offrant plus de 32 chambres. Comme vous pouvez le voir sur cette présentation, avec les 13 hectares de terrain dont nous disposons, nous avons amplement de place pour positionner l'hôtel tout en respectant l'environnement naturel et l'espace entre les bâtiments.



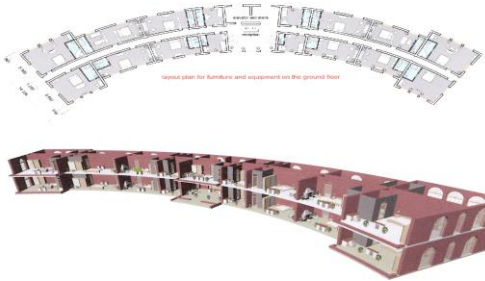
Présentation de
Tou & Associés Urban
Mar 2023

Présentation de notre projet
L'HÔTEL DU CHÂTEAU

34.

DÉTAIL DE L'HÔTEL DU CHÂTEAU

Voici quelques images de l'intérieur envisagé pour l'hôtel du château. Ce ne sont que des premières esquisses pour donner une idée de l'agencement des chambres. Il va sans dire que, si le principe de construction d'un hôtel est validé, nous travaillerons en détail avec tous les différents services et bureaux d'études pour finaliser le projet, tant du point de vue esthétique que technique et sécuritaire. Bien entendu, cet hôtel sera conforme aux normes et prévoira des accès pour les personnes à mobilité réduite.



Présentation de
Tou & Associés Urban
Mar 2023

Présentation de notre projet
L'HÔTEL DU CHÂTEAU

35.

Vue artistique
AUTRES
CONSTRUCTIONS



Présentation de
Tou & Associés Urban
Mar 2023

Première phase

36.

LES HABITATIONS INDÉPENDANTES

Étant donné que le projet global du château de Cahagnes est axé sur l'hôtellerie, nous envisageons d'ajouter deux petites maisons, construites dans le style et l'architecture du château. Ceci permettrait à des visiteurs, par exemple des familles, de louer une maisonnette indépendante, plutôt qu'une simple chambre dans le château ou l'hôtel du château. Ces habitations seraient situées dans un coin du terrain, éloigné du château, afin de ne pas être dérangées par le bruit en cas d'événement au château ou dans la salle de bal.



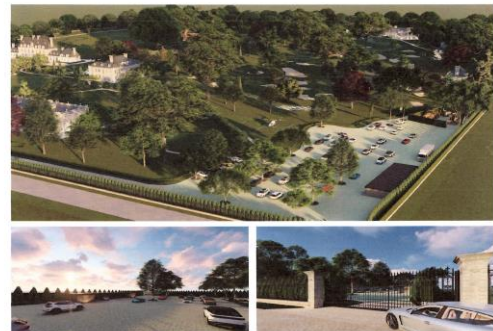
Présentation de
Tou & Associés Urban
Mar 2023

Présentation de notre projet
AUTRES CONSTRUCTIONS

37.

LE PARKING DU CHÂTEAU

Chaque lieu accueillant du public nécessite un parking. L'objectif de ce parking est également de l'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les différents engins agricoles du château (tracteur, pelle, motocyclette, nacelle, etc.) seront séparés par un mur végétal et, si possible, couverts par un toit de protection contre les intempéries. Comme illustré sur ces photos, l'entrée du parking se fait par une porte automatique coulissante, conçue pour s'ouvrir plus largement que l'entrée principale du château, afin de laisser passer les camions de livraison.



Présentation de
Tou & Associés Urban
Mar 2023

Présentation de notre projet
AUTRES CONSTRUCTIONS

38.

LE THÉÂTRE EXTÉRIEUR

Pour optimiser l'utilisation du jardin, nous envisageons la création d'un petit théâtre en plein air dédié aux prises de parole, ainsi qu'à divers spectacles et représentations. Ce théâtre extérieur, conçu en pierre, se fondera totalement dans le paysage naturel, comme le montrent ces photos.



Présentation de
Taj & Assouadine Khelil
Mai 2023

Présentation de notre projet
AUTRES CONSTRUCTIONS

39.



PETIT LAC

Nous envisageons de créer un petit lac. Ce lac contribuera au charme du lieu en accueillant des cygnes et des canards.



PISTE À VÉLO & SKATEPARK

Sur un terrain de cette envergure, il est crucial de pouvoir se déplacer aisément entre les différentes parties du château par le biais de petits sentiers. Notre souhait est que ces chemins se fondent totalement dans la nature. De plus, nous envisageons de concevoir des pistes adaptées aux vélos qui pourraient aussi être utilisées pour les trottinettes électriques, les skateboards et les rollers, à la manière d'un skatepark. Ces pistes seront distinctes des sentiers piétonniers pour éviter tout risque de collision.



PETITE TOILETTE ET DOUCHE

Étant donné l'étendue du terrain et la présence d'un court de tennis, nous envisageons de construire à proximité une petite structure offrant des douches et toilettes indépendantes. Ainsi, les utilisateurs pourront facilement se changer sans nécessité de louer une chambre d'hôtel. Cette installation facilitera grandement la tâche aux visiteurs journaliers souhaitant se changer si besoin.



Présentation de
Taj & Assouadine Khelil
Mai 2023

Présentation de notre projet
AUTRES CONSTRUCTIONS

40.



ROTONDE POUR MARIAGE

Posséder un château d'une telle envergure est idéal pour les mariages. C'est pour cela que nous avons prévu d'intégrer une rotonde, permettant de capturer la photo parfaite pour un couple de mariés, avec le château en arrière-plan.



MINI GOLF

Avec nos 13 hectares de terrain, dont une partie dépourvue d'arbres et éloignée du château, l'installation d'un mini-golf intégré à la nature pourrait être envisagée. Bien entendu, ce mini-golf sera uniquement destiné à des parties de putting, ce qui n'engendrera donc aucun risque pour les voisins.



TENNIS

Comme dans tout lieu accueillant du public, un terrain de tennis est indispensable. Toutefois, il doit s'intégrer parfaitement dans l'environnement naturel, sans en aucune manière gêner la vue du château et de ses jardins.



Présentation de
Taj & Assouadine Khelil
Mai 2023

Présentation de notre projet
AUTRES CONSTRUCTIONS

41.

Vue artistique AUTRES ILLUSTRATIONS



Présentation de
Taj & Assouadine Khelil
Mai 2023

Première phase

42.

AUTRES ILLUSTRATIONS

Afin de mieux comprendre notre projet et l'emplacement des bâtiments sur le terrain, voici quelques illustrations supplémentaires.



Présentation de
Sag & Associés Architectes
Mar 2023

Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON TERRAIN

43.



Présentation de
Sag & Associés Architectes
Mar 2023

Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON TERRAIN

44.



Présentation de
Sag & Associés Architectes
Mar 2023

Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON TERRAIN

45.

Plan détaillé
DÉTAIL DU TERRAIN ET DE
SES CONSTRUCTIONS



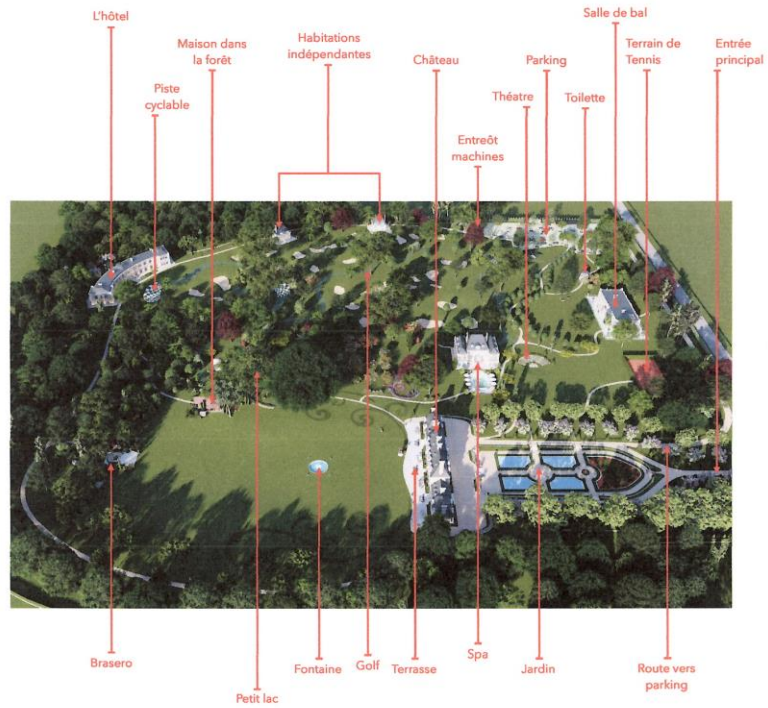
Présentation de
Sag & Associés Architectes
Mar 2023

Première phase

46.

DÉTAIL DU TERRAIN

Cette page offre une vue détaillée de l'ensemble des constructions que nous projetons de réaliser sur le site de Cahaignes, dans le cadre de notre projet d'envergure.



Présentation de
Taig & Aleksandra Khiris
Mai 2023

Présentation de notre projet
LE CHÂTEAU ET SON TERRAIN

1.2.2) LISTE COMPLÉMENTAIRE PORTANT LES MAILLS DÉPOSÉS SANS CONTRIBUTION AUX REGISTRES

@ 18.7	M. Pascal HEMET	MOLINCOURT	Parcelles à Molincourt et Berthenonville
<p>Je me présente : Pascal HEMET maire déléguée de Berthenonville-Molincourt, commune déléguée de Vexin-sur-Epte. J'ai participé à de nombreuses visites de présentation de ma commune déléguée et réunions avec le bureau d'études ATOPIA portant sur l'élaboration du document qui vous est soumis. A ce jour après avoir commenté les quelques documents qui nous ont été soumis pour analyses, il reste des points importants pour lesquels le bureau d'études en défendant à juste titre la conservation du caractère rural de la commune a fait des choix pour lesquels je recherche des explications. En premier lieu le PLU est établi pour une durée de 10 ans, j'avais demandé qu'à cette fin il soit pris en compte les documents du cadastre à jour, c'est important des bâtiments ne sont pas représentés, d'autres n'existent plus. En détail sur la base de l'atlas des communes à notre disposition</p> <p><u>Berthenonville</u> AB 18, AB 331, AB 332, AB 333 , AB334, AB 335, AB 336 ,AB 337 Dans la zone urbanisée du centre village, le concepteur du PLU a intégré une large zone N au détriment du propriétaire des terrains qui projette la réhabilitation de bâtiments anciens utilisés pour l'artisanat et d'y construire son habitation, ce choix arbitraire ne correspond en rien à un développement de la zone urbaine, un autre choix UP par exemple serait souhaitable.</p> <p><u>Molincourt</u> ZE 62-132-58-59-60-87-89-108 ZE 62 : Cette parcelle de près comporte une maison d'habitation, est il normal de la considérer en espace agricole ? ZE 132 : Cette parcelle terrain d'agrément/sols est bâtie d'une maison d'habitation, est il normal de la considérer en espace agricole ? ZE 58, ZE 59, ZE 60 taillis simple ZE 61sols : Cet ensemble constitue une seule et unique propriété, seule la ZE 61 bâtie est classée en UP le reste en zone N est ce normal ? ZE 87, ZE 89 et ZE 108 VERGERS : ces parcelles sont classées en zone agricole est-ce normal ? Ces questions émanent des commentaires que j'avais envoyé au bureau d'études et des réactions recueillies des propriétaires inquiets du devenir de leur patrimoine.</p>			

@ 18.7	M. Jean-Baptiste FAVATIER	MOLINCOURT	PLU global
<p>en SCI avec Anne FAVATIER-DALLY Au vu du dossier de PLU publié et dans un esprit contributif, je souhaite formuler les questions et observations suivantes :</p> <p><u>Objet 1. Demeure remarquable :</u> <u>Q1</u> : Notre maison principale est mentionnée comme exemple de « demeure remarquable » dans un documents du PLU , à titre d'exemple d'élément du patrimoine architectural à protéger au titre de l'article L 151-18 du code de l'urbanisme, or elle ne figure pas, sur le parcellaire de zonage du projet de PLU concernant MOLINCOURT, comme telle (zone hachurée). Qu'en est il dans le projet ? <u>Q2</u> : Quelles sont les implications d'un classement de notre maison principale en « demeure remarquable » en terme de constructions 4A, pour les parcelles nous appartenant, classées en UP situées en face de la maison de l'autre côté de la route (n° au cadastre...) Pour les autres parcelles nous appartenant situées en UP et placée face à la grille de la maison « remarquable ». En d'autres termes, la constructibilité de ces parcelles est-elle assurée ? Pour les autres bâtiments nous appartenant ? (travaux , modifications...) Concernant les bâtiments du voisinage, quelle est la bande d'application des prescriptions ?</p> <p><u>Objet 2 . Terres agricoles</u> <u>Q1</u> : Les parcelles 87 et 89 nous appartenant sont dans le projet de PLU classées en zone agricole A. Quelle en est la raison ? ces parcelles ne comportent aucune activité spécifiquement agricole ; cultures, pacage, bâtiments agricoles...et de longue date. Elles sont à l'usage de parc et participent de la protection du cadre paysager valorisant de façon cohérente la demeure principale. <u>Q2</u> : Quelles seraient les conditions d' un classement de ces parcelles en zone N ; naturelle ?</p> <div data-bbox="635 1384 954 1727" style="text-align: center;"> </div>			

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 06.7	Rando Epte 39 rue Emile Steiner VERNON	121 AD 0072-0076-0077-0078 à ST REMY
<p>Pour faire suite à différents échanges et réunions, nous vous adressons aujourd'hui une demande de reclassification de nos terrains. Aujourd'hui en zone naturelle, nous souhaiterions que ceux-ci soient redéfinis comme étant en zone naturelle touristique dans le nouveau PLU.</p> <p>L'activité principale de Rando'Epte est la location de canoës et de kayaks. Ainsi, ces terrains servent à l'accueil, à l'embarquement et au débarquement de nos clients. Leur reclassification aiderait grandement à leur aménagement et permettrait donc d'améliorer l'accueil mais aussi la sécurité aux abords de la rivière.</p> <p>Au vu du développement de notre activité, ce changement nous paraît important et cohérent avec l'axe politique de la commune. Cela nous permettrait une meilleure intégration sur le territoire ainsi qu'un accueil plus sécurisé de notre clientèle ainsi que pour les usagers de la voie verte, souvent de passage sur notre terrain.</p> <p>Les aménagements envisagés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place de renforts de berges en bois, accompagnés de terrasses (en bois également) - La mise en place de toilettes sèches sur remorque (mobiles par nature) - La création d'un chemin de roulement de 60m pour permettre l'accès et le stationnement de véhicules sur des places en herbe (stationnement en épis aux abords du chemin) - L'installation d'un chalet d'accueil démontable de moins de 20m² <p>Certains aménagements sont déjà existants, cette demande a donc également pour but de les régulariser.</p> <p>Vous trouverez ci-joint le plan de situation ainsi que quelques photos afin d'illustrer nos actions.</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Plan de situation parcelle : 121AD0072</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Plan de situation parcelle : 121AD0073</p>  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Photo précédant l'aménagement du rivot de berge de 40m²</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Photo de l'existant, parking en herbe</p>  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>		

@ 17.7	M. Guy VARIN	Secteur Cahaignes
<p>CARRIERE : l'OAP Carrière prévue dans le PLU qui imposerait de ne pas installer de nouvelles carrières à moins d'un kilomètre des habitations et de ménager dans cette espace une plantation d'arbres est une bonne mesure cela permet de respecter l'intégralité des villages et de leurs habitants. Ce qui est très dommage c'est que les élus de Vexin-sur-Epte ne l'ai pas dit avant ce qui aurait évité au projet de Terreal de vouloir s'implanter à 300 m des maisons de Cahaignes.</p> <p>TRANSFORMATION de l'ensemble de la Mairie-Ecole de Cahaignes : les habitants sont contre le projet . Ils veulent conserver leur salle communale. Ils ne veulent pas d'un ensemble de logements . Pourquoi augmenter le nombre d'habitants dans le village où il n'y plus rien et ainsi aggraver son mal être Pas d'emploi, pas de transport en commun, pas de commerces, pas d'activité sur place,.....I La zone en question n'a pas de route d'accès il s'agit d'une cour où il faut faire demi tour à condition de pouvoir !!! à la sortie on ne peut croiser et on ne peut qu'aller dans le centre du village tout cela juste à proximité immédiate de l'abribus scolaire .D'où une zone très dangereuse.</p> <p>PROTECTION DES BOIS : Il serait nécessaire de prévoir une protection des bois pour ne pas reproduire ce qui se passe en ce moment à Cahaignes avec la destruction du bois au centre du village pour construire 5 maisons ce qui fait l'attrait de nos villages étant bien la verdure !!!</p>		

@ 18.7	M. Olivier CHAUMIER	OAP CAHAIGNES
<p><i>Fichier non reconnu, signalé à l'intéressé par le porteur de Plan. Pas de nouveau mail à la date de clôture de l'enquête.</i></p>		

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 11.7	M. Charles ALLAIRE	OAP CAHAIGNES
<p>Le projet de création de logements sur le site de l'ancienne école de Cahaignes amène plusieurs remarques: L'accès au site se fait par une voie étroite n'autorisant pas les croisements de véhicules même VL; Cet accès est si difficile que les éboueurs refusent d'aller jusqu'à l'ancienne école-mairie pour ramasser les poubelles; Cette voie débouche sur la RD 7 de manière très dangereuse: manque de visibilité quand on en sort, énormes difficultés pour prendre la direction du bas du village, nécessite bien souvent une manœuvre dangereuse quand on veut y entrer en venant du bas du village; A la sortie de cette voie se trouve l'arrêt de bus du ramassage scolaire. Ce projet de création de plusieurs logements sur ce site engendrerait une multiplication des dangers pour les usagers. Les projets éventuels de carrières seront soumis à des règles strictes, c'est un bon point. Alors quid du projet actuellement étudié ? Démographie : La population de Cahaignes a doublé depuis 1975 mais les services diminuent: Plus de commerce, disparition de l'école, distribution du courrier parfois aléatoire, plus de services municipaux sur place, pas d'emploi... Notre village est réduit au stade de village dortoir. La création de nouveaux logements en dehors des projets privés déjà en cours ne fera qu'augmenter les frustrations.</p>		

@ 16.7	Mme Lucile et M. Jérôme GOUAULT 6 impasse de Senancourt	Secteur CAHAIGNES
<p>Suite à la lecture du projet de PLU, nous vous prions de prendre en compte nos remarques ci-dessous :</p> <p>Protection des Forêts Nous sommes très sensibles à la protection de notre environnement naturel (une des raisons principales de notre emménagement dans cette commune boisée). Suite à une réunion de présentation de ce PLU, nous avons compris que la construction de nouveaux bâtiments n'était pas la priorité versus une réhabilitation des équipements existants. En prenant en compte le déboisement de la rue Saint André afin de construire de nouveaux logements non nécessaires à notre village, il nous semble fondamental de protéger nos ensembles boisés au plus proche des habitations afin de conserver l'image rurale de nos villages tout en préservant un équilibre habitation/nature. Un classement en zone EBC permettrait de sanctuariser ces zones. Dans cet état d'esprit, il nous semble important de classer aussi les bois proches de nos villages qui participent tant au charme de nos villages qu'à la biodiversité et à la qualité des paysages du Vexin Bossu, au même titre que le bois entourant le Château de Cahaignes, ce qui en fait un lieu particulier.</p> <p>Carrière Il est très intéressant (voire troublant) de constater que nos élus ne se sont pas prononcés pour un « non » franc et massif quant à notre projet de carrière sur Cahaignes, tout en proposant de ne pas installer de nouvelles carrières à moins d'un kilomètre des habitations dans ce nouveau plan. Le projet de création de carrière à Cahaignes aurait pu ne pas être envisagé. En revanche, cette proposition d'aménagement particulier (distance + espace arboré) nous semble stratégique pour le respect de la tranquillité des habitants et de l'intégrité des villages.</p> <p>Transformation des bâtiments Ecole/Mairie Suite à de multiples échanges lors de réunions publiques, il apparaît que notre population est farouchement opposée au projet de transformation de cet ensemble évoqué dans le PLU. Notre salle communale reste le dernier lieu garantissant un lieu de vie et d'échanges dans notre village devenu un village dortoir. Seules les activités centrées sur Tourny / Echos / Fourges semblent valorisées. Le mal être de notre village ne peut que croître avec un nombre d'habitation croissant sans possibilité d'activités complémentaires. Nous en disposons malheureusement pas de foncier apte à accueillir des nouvelles activités, tant pour se développer que pour se pérenniser. A la lecture des derniers rapports (Diminution de la population / Diminution des emplois), nous constatons que la tendance démographique de notre secteur ne va pas dans le sens de la création de nouveaux habitats. Une concentration sur la diminution des logements vacants sur notre commune semblerait plus adaptée comme première préoccupation. Enfin, à la vue de la situation géographique de cet ensemble (Voie étroite difficile de circulation, interdiction de ramassage des ordures, impossibilité de sortir vers la droite sans manœuvre, et cela à proximité de l'abribus scolaire) ne pourrait qu'augmenter la dangerosité de cette zone.</p>		

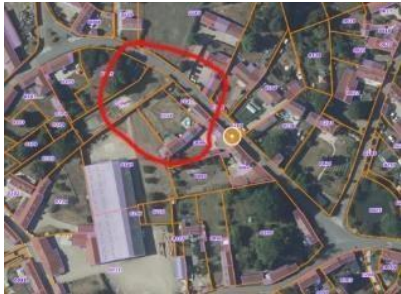

@ 18.7	Mme Lydia LACROIX	Secteur CAHAIGNES
<p>Pour commencer la transformation de la mairie de Cahaignes. Je suis contrariée de voir que l'on veut créer 19 logements pour transformer notre mairie. Déjà j'ai acheté la maison située l'autre côté du mur l'an passé et ceux en Avril 2022 (évidemment nous n'étions pas au courant pour la carrière.) Maintenant j'apprend que l'on veut construire des logements mais non pas 4 comme cela avait été dit mais 19. Ce n'est pas de logements que nous avons besoin dans nos villages mais plutôt de garder notre salle communale pour association, réunion... Ou créer une épicerie avec dépôt de pain cela serait beaucoup plus serviable et sociable. De plus, habitant à côté, je vous rappelle que ce passage et sans issue et très compliqué, si des véhicules ou camions comme les éboueurs devaient circuler, cela serait très dangereux. Et il n'est pas question que tout le monde mette ses bacs à ordures en début de rue car se serait devant chez moi. En ce qui concerne la carrière, qui si je comprends bien quoi qu'il arrive elle se fera, mais dans le PLU vous parlez de ne plus accepter de carrière à moins d'un kilomètre, cela fonctionnera t'il aussi pour cette carrière! Enfin toujours dans ma rue le bois est abattu pour construire plusieurs logements, donc déjà qu'on nous a détruit ce petit bois, que nous allons avoir une carrière qui va pourrir nos vies, je vous demande de ne pas en rajouter avec la suppression de notre salle communale.</p>		

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE



@ 19.7	Mme Océane BRUNET	Secteur CAHAIGNES
<p>Je voulais vous faire rapidement part de mon sentiment concernant tout particulièrement le projet de Carrière sur la commune de Cahaignes. Je suis venue résider à Cahaignes pour échapper aux turbulences parisiennes et c'est pourquoi ce projet est à mes yeux une catastrophe pour ce petit village sans commerce ni école, dont le seul charme réside dans sa tranquillité, ses vieilles bâtisses et ses paysages à couper le souffle.</p> <p>La présence d'une carrière aussi proche d'un tel lieu le saccagera définitivement. Et les habitants ne récolteront que les nuisances d'un tel projet : nuisances sonores, visuelles mais aussi risques pour leur santé du fait d'une pollution nouvelle (passages de camions à proximité, poussières, etc.). Plus personne ne souhaitera s'installer dans un tel lieu qui sera condamné à être « le village à la carrière ».</p> <p>Toute velléité de développement culturel ou touristique sera anéantie. Permettre un tel projet est pour moi une folie et confirmerait que seul le profit économique compte dans ce monde, au détriment de la protection de notre patrimoine et de notre écosystème.</p> <p>La loi du marché et du plus fort aura alors une nouvelle fois eu raison de tout le reste. Defait, la naissance de cette carrière ne pourra se faire sans un manque total d'humanisme et d'empathie et pèsera probablement longtemps sur la conscience de ceux qui auront permis une telle injustice.</p> <p>Vous avez le pouvoir, contrairement à moi, de faire reculer ce projet et je vous demande tout simplement de le faire annuler pour les raisons sus-citées. Cahaignes ne doit pas être un village sacrifié, il mérite mieux que cela.</p>		
@ 19.7	M. Philippe LEBRANCHU 1 rue de l'orme de fours	Secteur CAHAIGNES
<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, plusieurs points restent obscurs dans ce plu.</p> <p><u>Réaménagement de l'ancienne mairie</u></p> <p>Le plu prévoit « 7 habitations » intergénérationnel, cela signifie a un couple par habitation environ 14 personnes Etant donné qu'il n'y a aucun commerce, pas de transport facile pour les gens, cela représente un nombre important de véhicule, de plus l'accès se fait par une voie étroite, la sortie est proche des bus scolaires, d'un carrefour dangereux. Pourquoi créer de nouveaux logements ? Une concentration sur la diminution des logements vacants sur notre commune semblerait plus adaptée comme première préoccupation.</p> <p>Il faudrait aborder aussi le sujet financier du sujet car aucun chiffrage sur l'ensemble du plu n est avancé.</p> <p>Par contre l'aménagement du haut de la mairie est une très bonne chose en tant d'urgence avec un maintient de la salle communale (seule lieu de rencontre de la commune).</p> <p><u>Carrière :</u></p> <p>Il est dommage que oap concernant le site visé par Terreal ne soit pas sorti plus tôt , imposé pas de carrière a moins d'un kilomètre de habitation est une excellente chose. Cette mesure la vie des habitants.</p> <p><u>Protections des bois</u></p> <p>Etant moi-même propriétaire de bois sur Cahaignes , il est impératif de protéger et de respecter notre environnement, je pensais que l'attrait de nos paysages était un atout pour nos habitants .</p> <p>En résumé il me semble que l'ensemble du projet pour les 14 communes de Vexin sur Epte a été confié a un cabinet externe qui on sortie quelques inepties ,cela démontre d'un manque de sérieux et de respect des habitants.</p>		
@ 19.7	Mmes Françoise RENAULT et Pauline VERDES	Secteur CAHAIGNES
<p>Nous souhaitons, ma fille et moi-même, porter à votre attention quelques remarques concernant certains points contenus dans le PLU. Nous habitons dans le centre de Cahaignes, rue Saint – André juste entre l'abri d'attente du ramassage scolaire et l'allée qui mène à l'ancienne Mairie-Ecole.</p> <p>Concernant le projet de transformation de cet ensemble Mairie-Ecole en plus ou moins 7 à 9 logements + une très grande zone de parking, il est indispensable de faire quelques remarques, même s'il peut être nécessaire de créer un ou deux logements d'urgence, tout en conservant notre petite salle communale, dernier lieu de convivialité des habitants.</p> <p>En dehors d'une destruction partielle regrettable d'un site patrimonial, la configuration – même de ce site ne permet pas une circulation humaine et de véhicules, de toute sorte, en totale sécurité.</p> <p>Les éboueurs ont d'ailleurs refusé, il y a des années, de continuer à y collecter les ordures ménagères. Le ramassage scolaire n'avait également plus lieu devant l'école, lorsqu'elle existait encore. Les manœuvres en marche arrière de leurs différents véhicules posaient de très gros problèmes de sécurité.</p> <p>En effet, l'accès s'y fait par une allée, une impasse, qui ne permet pas à 2 véhicules de se croiser. Se pose également le problème de comment accéder et sortir de cette impasse car la circulation ne peut se faire naturellement que dans un sens.</p> <p>J'ai moi – même pu assister à un incident qui aurait pu être un accident grave lorsqu'un véhicule voulant accéder à cette impasse a failli percuter un enfant qui attendait le car scolaire. Alors pas loin d'une dizaine de logements prévus ?...restons plus que raisonnables.</p> <p>Une urbanisation excessive et non réfléchi n'est pas une bonne idée quand il s'agit de la sécurité de tous, enfants et adultes.</p> <p>D'autre part, ce développement de l'urbanisation de nos villages, qu'il soit justifié ou non, ne devrait pas permettre la destruction massive de notre environnement de la façon dont nous pouvons le constater actuellement au début de la rue Saint – André. Ce bois, non protégé, est massacré (dans tous les sens du terme) pour permettre la construction de plusieurs maisons. A quel prix pour la sauvegarde de la nature, de la biodiversité, de la beauté architecturale de notre village...</p> <p>Nous sommes déjà sous le coup d'un projet de création d'une carrière qui nous pénalise beaucoup, notamment sur la valeur de nos biens immobiliers, ainsi que sur les conséquences environnementales.</p> <p>Il serait sans doute judicieux de limiter des projets de développement inconsidérés, et de protéger, déjà, ce qui est existant.</p> <p>Enfin, en ce qui concerne l'OAP sur les Énergies renouvelables, il semble que les textes ne soient pas très clairs et ouvrent la porte à des projets controversés.</p>		

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 19.7	Mme Silvia TRISCHLER 55 rue Saint André	Secteur CAHAIGNES
Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe <i>mon avis sur le PLU des Vexin sur Epte.</i>		
Cahaignes le 18 juillet 2023		
<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête publique,</p> <p>PLU de Vexin sur Epte, Participation à l'Enquête Publique. Questions, avis, propositions concernant les changements envisagés à CAHAIGNES :</p> <p>Le PLU de Vexin sur Epte a le grand mérite d'exister. Mais sa forme finale a été portée très tardivement à la connaissance des habitants qui ont été engagés à donner leur avis au cours d'une enquête publique de quelques semaines sur ce texte très intéressant mais difficile à lire car particulièrement dense et long. Il tombe sous le sens qu'il aurait été plus simple et plus efficace d'organiser des réunions d'information dans chaque village pour exposer aux habitants les orientations futures du plan afin qu'ils puissent se faire une bonne idée des changements importants proposés et ainsi donner un avis éclairé à l'enquête publique.</p> <p>Comme bon nombre d'entre eux je n'ai pas eu le temps de le lire avec suffisamment de recul et j'ai concentré mon attention sur les orientations envisagées concernant le village de Cahaignes.</p> <p>Questions et propositions :</p> <p>1. TRANSFORMATION DE L'ESPACE ANCIENNEMENT MAIRIE-ECOLE :</p> <p>Si le projet de créer des logements de solidarité pour des personnes seniors, des jeunes, ou des familles monoparentales est louable, il me semble que cet espace n'est pas adapté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout d'abord le terrain où se situe l'ancienne Mairie – Ecole est très restreint et y construire de nouveaux locaux me semble difficile. Ces logements risquent de ne permettre d'envisager que des logements pour la plupart de petite taille. - Confiner dans un espace aussi limité un nombre important de personnes ne me semble pas leur offrir le confort d'une vie de village mais plutôt la promiscuité des logements urbains. - Par ailleurs il n'y a aucun commerce dans ce village (il faut faire un minimum de 3 km pour en trouver) ni de transport en commun. Comment ces gens, ne disposant probablement pas de moyen de locomotion pourraient-ils se ravitailler ? - La voie d'accès au site est étroite et son débouché sur la rue Saint André est dangereux. <p style="text-align: right;">1</p>	<p>.. Pourquoi ces projets de regroupement de logements sont-ils envisagés uniquement sur les villages de Cahaignes et de Civièrre alors que la communauté de communes réunit 14 villages (dont nous ne connaissons pas la situation par rapport aux logements de ce type)? Ne serait-il pas plus judicieux, au lieu de construire, de répartir ces personnes dans les différents villages et dans des habitats restaurés (il semble qu'il y ait un peu partout des logements vacants à Vexin sur Epte) et plus spacieux afin de leur permettre de mieux s'intégrer ?</p> <p>Enfin, supprimer la salle communale aux habitants me semble une erreur. C'est le seul lieu de vie commun, en l'absence de commerces et d'espaces de loisirs, où ils peuvent se rencontrer.</p> <p>Cela renforcerait leur conviction que, décidément, on s'acharne de façon très négative sur le village de Cahaignes déjà menacé par les multiples nuisances inévitables du projet de Carrière prévu aux pieds des habitations et renforcé par la construction d'une route (à travers un champs cultivé et sur zone inondable !) pour le transport de l'argile par des camions de 30 tonnes située à moins de 200 m des maisons du bas du village et débouchant sur la D 180 par un carrefour très dangereux.</p> <p>2 . L'OAP Carrière :</p> <p>Prévue par le plan et interdisant toute implantation de carrière à moins d'1 km des habitations est une bonne chose mais pourquoi les Elus n'ont-ils pas réagi lors de la première et surtout de la deuxième (dépôt en cours à la Préfecture) présentation du projet TERREAL ?</p> <p>3. PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN ANCIEN</p> <p>J'ai été surprise de constater que le PLU n'avait pas pris en compte dans la zone UA3 les maisons anciennes de la rue Saint André depuis le centre du village jusqu'à la rue des Enneaux. Ces maisons ont effectivement abrité pendant des décennies les employés et fermiers du château et sont, pour la plupart d'entre elles, aussi anciennes que lui. Bien que restaurées, elles ont jusqu'à présent gardé toute leur intégrité.</p> <p>Silvia TRISCHLER 55 rue Saint André CAHAIGNES-VEXIN-SUR-EPTE</p> <p style="text-align: right;">2</p>	

@ 13.7	Mme Audrey LOUIS 5 rue grande	UA3 -AB 118
J'habite sur la commune de Cantiers.		
Sur une partie de mon terrain (une partie de la parcelle AB118), je prévois une activité de garde de chats (pension pour chats). A savoir l'aménagement de quelques maisonnettes en bois pour accueillir les chats ponctuellement dans l'année. Il est prévu que j'utiliserais de petits abris de jardin classiques en bois.		
Je me trouve en zone UA3.		
A la lecture des différents plans graphiques et règlements écrits du PLU, je comprends que cette activité est autorisée (cf. page 21). Pouvez-vous confirmer ma bonne lecture et compréhension du PLU ?		
Pour information, ces quelques aménagements ne généreront pas de nuisance visuelle, auditive, ni de pollution de l'eau, de l'air, ou de déchets particuliers.		
Pour les aspects de l'activité liée aux chats, j'ai bien prévu de travailler en cohérence avec les règlements sanitaires et autres déclarations d'activité.		
 <p>Géoportail – extrait CE</p>	 <p>PLU – extrait CE</p>	

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 10.7 et 15.7	M. Charles- Patrick ROWAN	69, 106, 67, 102, 125, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114
<p>Je vous prie de trouver ci-dessous et ci-joint les informations sur les 2 terrains à Dampsmesnil que je souhaite pouvoir rendre constructible</p> <p>1) Terrain le long de la D 119 composé des lots 69 106 67 102 125 pour une superficie totale de 13 750m2, le lot 125 (286 m2) pouvant être utilisé pour l'installation d'une poche d'eau</p> <p>2) Terrain le long de la rue du Bourg composé des lots 108 109 110 111 112 113. Ces 6 lots forment actuellement un ensemble clôturé depuis plus de 40 ans, le lot 114 étant historiquement inclus à l'intérieur de l'ensemble clôturé.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Géoportail – extrait CE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>PLU – extrait CE</p> </div> </div> <p>En complément des informations envoyées précédemment</p> <p>Le terrain le long de la D 119 est destinée à être transformée en 2 parcelles pour y construire 2 maisons et le terrain le long du bourg est destinée à la construction d'une maison (69 106 67 102 125)</p> <p>L'un des terrains sera probablement utilisé par une des mes fils pour y construire sa maison.</p>		

@ 11.7	Nathalie et Alain CAILLAUD 7 chemin des gardes CHATEAU SUR EPTE	DAMPSPMESNIL (ou BERTHENONVILLE)
<p>Dans le cadre de la révision du PLU de Vexin -sur- Epte je vous prie de trouver ci- dessus les éléments pour notre requête de demande de modification de zonage pour la parcelle A357 sur la commune de Dampsmesnil .</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="316 1243 454 1321" style="width: 30%;"> <p>Mr et Mme Alain CAILLAUD 7, Chemin des Gardes 27 420 Château sur Epte Mail : dudonjon@bbbox.fr Tel :06.68.60.37.04</p> </div> <div data-bbox="550 1339 726 1411" style="width: 30%; text-align: center;"> <p>COMMUNE DE VEXIN SUR EPTE Service aménagement 18 Grande rue –BP 10 27630 VEXIN SUR EPTE</p> </div> <div data-bbox="877 1272 1276 1422" style="width: 30%;"> <p>Nous avons déjà demandé un certificat d'urbanisme en date du 27 avril 2012 qui nous avait été refusé pour le motif suivant :</p> <p><i>L'opération envisagée autoriserait une urbanisation à l'écart de Dampsmesnil</i></p> <p>A l'époque ce refus ne nous avait pas paru justifié 1 Car il a été fait abstraction des habitations avoisinantes dès lors qu'elles sont situées sur Berthenonville et non Dampsmesnil.</p> <p>Nous profitons donc de cette révision pour solliciter une modification du zonage de cette parcelle. Nous restons à votre disposition pour échanger si vous le souhaitez sur le devenir de cette parcelle. Que nous souhaiterions vendre</p> <p>Dans l'attente de votre retour, Recevez Monsieur le Maire, nos salutations les plus cordiales</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>A l'attention de Mr Thomas DURAND Maire de Vexin -sur- Epte</p> <p>A Château sur Epte le 13 août 2022</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Objet : Lettre LAR -Demande de modification de zonage parcelle A357 DAMPSMESNIL</p> <p>Monsieur le Maire</p> <p>Nous avons appris que le Conseil municipal de Vexin sur Epte avait pris la décision de l'élaboration d'un Plan Local D'urbanisme sur l'ensemble des 14 communes qui compose Vexin sur Epte.</p> <p>Nous sommes propriétaires d'un terrain cadastré A 357 d'une superficie de 974 m² située rue de la Norée sur la commune de Dampsmesnil.</p> <p>Ce terrain a la particularité de se trouver à côté de la dernière habitation en sortant de Berthenonville et se trouve être la première habitation de Dampsmesnil (faisant parti des Aulnaies), mais sur le cadastre il est situé sur la commune de Dampsmesnil.</p> <p>Ce terrain est desservi par les voies d'accès et par les réseaux publics (Eau électricité).</p> <p>A l'occasion de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme, nous voudrions vous solliciter pour que cette parcelle soit rendue constructible, car en l'état actuel elle se trouve en zone naturelle</p> <p>Nous sommes conscients que certains points sont bloquants dont notamment la défense incendie puisque la borne la plus proche se trouve à plus de 200 mètres (rue de la Norée).</p> <p>Que ce terrain se trouve dans le site de la vallée de l'Epte et que la construction si elle est autorisée elle devra respecter les règles en vigueur.</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>Nathalie et Alain CAILLAUD </p> <p>Copie : Mr Patrick HERICHEE Maire délégué de Dampsmesnil</p> </div>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;">    </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>Photo terrain</p> <p>Extrait PLU</p> <p>Géoportail</p> </div>		

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 19.7

M. Alexis BRACQUART

Château d'Aveny

Retrouvez en pièce-jointe la présentation de nos remarques du projet de PLU concernant le Château d'Aveny, lieu remarquable de l'Histoire de Vexin-sur-Epte.

Ainsi que les pièces-jointes suivantes :

- Relevé topographique, 3 juillet 2015 prouvant les niveaux des plus hautes crues jamais enregistrées
- Courrier de l'ancien propriétaire, M. FERRIER, au Préfet, 20 septembre 2015
- Réponse du Préfet actant le relevé topographique, 16 novembre 2015

Ces quatre documents sont également à retrouver via ce lien WeTransfer : <https://we.tl/t-5aBd8SAnge>

Nous avons à cœur, depuis notre arrivée fin 2021, de redonner au lieu toute sa prestance et de l'ouvrir à des événements ainsi que sur la commune.

Nous vous présentons dans ce dossier deux projets qui nécessitent un ajustement du PLU afin de créer une zone Naturelle touristique sur une partie semi-boisée du parc et sur la moitié haute de l'ancien potager.

M FERRIER Thierry
4 rue pavée
AVENY
27630 DAMPSMESNIL

Monsieur le Préfet
Préfecture de l'Eure
27000 EVREUX

Copie : M le Maire de DAMPSMESNIL
Objet : modification de PPRI
Concernant : Potager du Château d'Aveny ZE 57 ; AC 102 ; AC 101 ; AC 100

Monsieur le Préfet ;

Je constate que le terrain concerné dont je suis propriétaire comporte à l'ouest une partie importante en Zone Inondable. Cette erreur a eu pour effet :

- de connaître un litige avec la Mairie de Dampsmesnil ayant refusé le raccordement du terrain au réseau électrique au prétexte de zone inondable. Annexe IV page 2.
- cette surface de terrain ne peut en aucun cas être susceptible de recevoir une zone d'expansion de crue faussant ainsi les simulations hydrauliques de gestion des crues.
- empêche tout projet futur de développement agricole, touristique ou d'urbanisme.

Pour conforter ma demande j'ai fait réaliser un nivellement du terrain par le Géomètre Expert CALDEA de VERNON avec levé du seuil du Moulin à Eau voisin en amont (cote 30,58). CALDEA a tracé la ligne correspondante à cette cote sur le plan de nivellement du Potager du Château d'Aveny. Annexe I.

Depuis au moins 200 ans (1802 date d'apparition du moulin sur le cadastre), jamais le moulin en amont du pont d'Aveny n'a été inondé. Le potager se trouvant en aval du pont cette cote est conservatoire du fait du gradient de pente de l'Epte et de l'obstacle à l'écoulement constitué par le pont. La crue du 28 janvier 1910 n'a pas inondé la partie du potager concernée par la demande de modification. Annexe III.

Je constate aussi que cette modification rendrait le tracé des zones inondables en accord avec le tracé des zones humides en annexe II.

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes respectueuses salutations.

Aveny le 20 septembre 2015
Thierry FERRIER

Le Préfet

Monsieur,

Par courrier du 20 septembre 2015, vous avez sollicité une modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval approuvé le 13 mars 2005 pour les parcelles ZE 57, AC 102, AC 101 et AC 100 situées sur la commune de Dampsmesnil. Vous indiquez que la partie de votre terrain d'une part est une zone inondable et jugez un levé topographique. Vous sollicitez que le classement en zone inondable de votre terrain soit supprimé pour effet d'empêcher tout projet de développement agricole, touristique ou d'urbanisme, sans toutefois transmettre de dossier avec un projet précis.

Le PPRI approuvé a classé ces parcelles en zone verte visée à l'expansion des crues et exposée à un aléa inondation moyen à fort. Les dispositions du règlement qui s'y appliquent visent à interdire les nouvelles constructions à l'exception de certaines constructions agricoles ou de loisirs notamment, de nature à garantir la maîtrise des risques concernés dans leur fonction d'expansion des crues sans aggraver le risque.

Après analyse de votre topographie que vous avez fait établir, la direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a pu vérifier qu'une partie de votre terrain classé inondable n'est pas exposée au risque de débordement lors d'une crue centennale. Cette situation vous a été communiquée lors d'une précédente modification de PPRI que je pourrais approuver à l'issue d'une procédure comprenant la mise à disposition du public pendant un mois d'un dossier préparé par la DDTM.

Pour autant, j'attire votre attention sur le fait que d'autres servitudes d'utilité publique s'imposent à vos terrains, notamment au titre du code de l'environnement pour les sites inscrits et classés et du code du patrimoine pour les abords des monuments historiques.

La parcelle ZE 57 est située dans le site classé de la Vallée de l'Epte et les parcelles AC 100, 101 et 102 sont affectées comme site inscrit du Hameau d'Aveny. L'article L.341-10 du code de l'environnement interdit toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site classé sauf autorisation spéciale. L'article L.341-1 du code de l'environnement précise de ne pas procéder dans un site inscrit à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans en avoir avant 4 mois à l'avance l'autorisation.

L'ensemble de ces parcelles sont également situées aux abords du Pont d'Aveny qui est un monument historique classé depuis le 4 juillet 1995. Ainsi, tout projet (constructions, démolitions, abaissement, conforme de l'architecte des Bâtiments de France).

Les parcelles sont situées dans la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte ce qui implique, selon la nature du projet, de fournir une évaluation des incidences sur le milieu naturel. Elles sont également en partie en zone humide.

Monsieur FERRIER,

Préfecture de l'Eure - Boulevard Georges Charrier - CS 92201 - 27022 EVREUX CEDEX
Tél. (02) 32-78-27-27 - www.eure.gouv.fr

Enfin, le règlement national d'urbanisme s'applique dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Son contenu est défini en fonction des particularités de la commune et est donc soumis aux règles de constructibilité issues de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

Passez une copie de votre courrier au maire de la commune de Dampsmesnil qui n'a fait part de son souhait que le site de la Vallée de l'Epte soit géré de façon saine.

Ainsi, je vous recommande de vous adresser au Maire et de la délégation territoriale de l'Assemblée de la DDTM pour faire connaître votre projet et analyser sa faisabilité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma cordiale salutation.

(Signature)
M. MEDAL

Evreux, le 16 novembre 2015

copie : Monsieur le Maire de Dampsmesnil
ABF

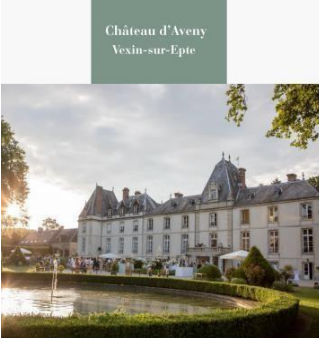
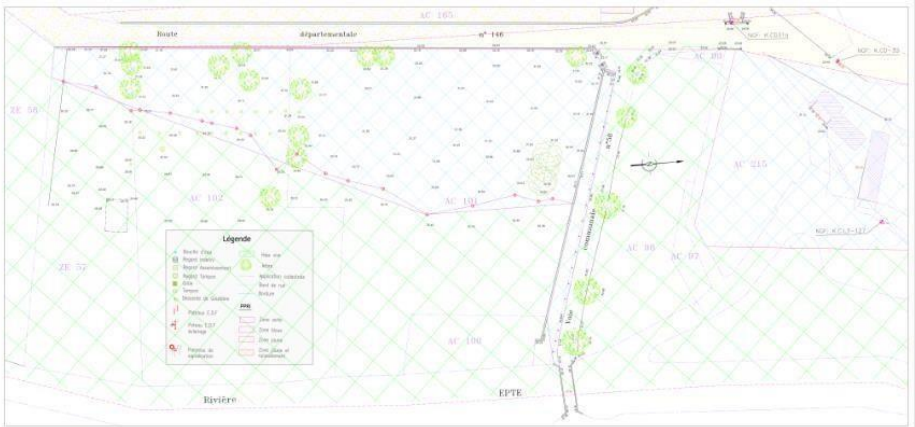
DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE DAMPSMESNIL
Section AC n° 101 et n° 102
et section ZE n° 57
Route départementale n° 146

Propriété de M. FERRIER

PLAN TOPOGRAPHIQUE
Modification PPRI Projeté

DOSSIER N° 13184 Affaire N° ... Echelle : 1/500

PLANNIMETRE - BCF 91 / CC4 ALTIMETRE - SGA - HCF 49
Technicien : FG/UV Etabli par : FG Contrôlé : MS



Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Juillet 2023

château d'Aveny

Un domaine du groupe **Domaines & Co**
www.domainesevenements.com

PLU Aveny
Le mot du Président et du Directeur

Le Château d'Aveny, inscrit à l'Inventaire général du patrimoine culturel, est un lieu remarquable de l'histoire de Vexin-sur-Epte.

Nous avons à cœur, depuis notre arrivée fin 2021, de redonner au lieu toute sa prestance et de l'ouvrir à des événements ainsi que sur la commune.

Le PLU présenté rappelle l'importance de préserver et de mettre en avant cet héritage et ses perspectives.

Nous vous présentons dans ce dossier deux projets qui nécessitent un ajustement du PLU afin de créer une zone naturelle touristique sur une partie semi-boisée du parc et sur la moitié haute de l'ancien potager.

Ces deux projets novateurs car non artificiellement assurés « la valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Epte, de l'offre touristique de la commune » proposée par le projet de PLU.

A noter la nécessité de corriger le tracé (incorrect) de la zone inondable du PLU au niveau du château, d'adresser le problème de sécurité au niveau du rond-point et la problématique de ruisellement de la voie publique.

Nous restons entièrement disponibles pour échanger sur le devenir du Hameau d'Aveny.

Nicolas TOMMASINI
Président de D66, DG de la SAS Château d'Aveny

Jean-Rémy CASNEDI
Directeur du château d'Aveny



Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

PLU Aveny Le Hameau d'Aveny

Le Château d'Aveny, au centre du hameau.



PLU Aveny Quelques photos



PLU Aveny Les principes du PLU concernant Aveny



Outre la délimitation de la zone N / Nt (cf. slides suivantes) nous avons bien pris en compte les différents principes énoncés dans le PLU qui concernent Aveny, à savoir :

« Patrimoine :

- mettre en scène les édifices patrimoniaux ;
- maintenir un environnement qualitatif ;
- conforter l'harmonie des nouvelles constructions environnantes avec l'édifice patrimonial ;
- conserver des perspectives / cônes de vue intéressants ;
- assurer un maintien de la végétation dans les parcs des domaines.

Écoulements d'eau pluviales : les coulées de boue sont un risque pour le territoire, la rue Pavée est citée.

Absence d'espaces publics à Aveny, ex. carrefour (rond-point) non aménagé.

Interface Normande et Île-de-France à conforter :

Valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Épte, de l'offre touristique de la commune (villages d'Aveny). »

PLU Aveny Un lieu ouvert sur Dampmesnil et Vexin-sur-Epte



Le Château d'Aveny organise des événements privés (mariages, anniversaires, professionnels (séminaires, conventions, journées d'études...) et des séjours.

Il est régulièrement ouvert au public dans le cadre d'animations ou d'événements réservés aux habitants de la commune :

- Inauguration
- Repas des aînés
- Chasse aux œufs de Pâques
- Fête des voisins
- ...

Le Château est au cœur d'Aveny et de fait est un lieu remarquable implanté à Dampmesnil. Il est visible de la voie publique et donc visible des voisins, passants, touristes... Il fait pleinement partie intégrante du paysage local.



Inauguration du Château d'Aveny, 2 juin 2022

PLU Aveny Une rénovation dans le respect du Patrimoine



Avant



Après



Cette rénovation, effectuée sur plusieurs mois, n'est pas terminée. D'autres phases - réalistes et chiffrées - concernant les cheminements et la toiture par exemple viendront continuer de valoriser le domaine en lien étroit avec les ABF.

Nous travaillons également en contact permanent avec la Municipalité, la Sous-Prefecture et le SDIS sur les sujets primordiaux de sécurité et d'accessibilité.



Eure. À Vexin-sur-Epte, le château d'Aveny retrouve ses lettres de noblesse

Inauguré en juin dernier, le château d'Aveny, à Vexin-sur-Epte (91), entièrement rénové, est prêt à accueillir mariages, séminaires et rassemblements festifs.

Par Rédaction Vermon Publié le 30 Août 2022 à 12h

Avant



Après



PLU Aveny Le résultat de plusieurs mois de travaux



PLU Aveny Une démarche RSE forte



Nos domaines mettent en place de nombreuses actions pour :

- Réduire & valoriser les déchets
- Respecter la saisonnalité
- Encourager la biodiversité
- Être éthique

Concrètement :

- Installations de bornes électriques
- Pas de plastique : bouteilles en verre, gels et savons en distributeurs
- Compost dans les domaines
- Récupération de l'eau de pluie
- Produits d'entretien biodégradables
- Mise en place de ruches pour favoriser la biodiversité
- Priorité aux recrutements locaux pour limiter le kilométrage

Dès la conception de nos lieux :

- Installation de pompes à chaleur
- Isolation des espaces rénovés



L'un des points de charge du Château d'Aveny

PLU Aveny Un édifice du Patrimoine



Le Château d'Aveny, son parc et son ancien potager sont chargés d'Histoire.

Le Château d'Aveny date du XVIII^{ème}. Il est inscrit à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

J-B-C Alain de Fayet, marquis de Fayet et la marquise Adélaïde de la Bonnière de Beaumont se sont mariés en 1778. Quelques mois après, ils acquièrent le Château d'Aveny. Ce premier mariage marque le début d'une longue lignée d'amour et de célébrations au Château d'Aveny.

Le Château d'Aveny est dans le périmètre du pont d'Aveny sur l'Epte. Construit entre 1744 et 1746 par l'ingénieur Martinet, il est classé au titre des monuments historiques en 1957.



Photo du Château, XIX^{ème} siècle

PLU Aveny Conserver des perspectives / cônes de vue intéressants



Le Château d'Aveny a été identifié dans le PLU comme édifice du Patrimoine et ses cônes de vue à préserver.

Nous partageons l'importance de ce point.

Nous avons prévu en hors saison 2023 / 2024 de tailler certains arbres pour libérer la vue lorsque l'on arrive au Château depuis Bray-et-Lié par la Départementale 146.

Préserver la vue depuis le Pont d'Aveny sur l'Epte, classé Monument Historique est tout aussi important, notamment sur l'allée de platanes le long de l'Epte (située dans le « potager du Château »).



PLU Aveny Entretien et développer notre parc



Le PLU veille à assurer un maintien de la végétation dans les parcs des domaines comme le nôtre.

Cela va exactement dans le sens de notre démarche de préservation et d'entretien du parc. Des forestiers spécialisés sont intervenus à plusieurs reprises pour faire un état des lieux du parc, le sécuriser en coupant les arbres malades, en retirant les plantes envahissantes et en plantant de nouveaux sujets.

Au Château d'Aveny, 100 spécimens ont déjà été plantés en 2022 et des allées recrées afin de toujours plus valoriser le parc



Arbres caractéristiques d'Aveny

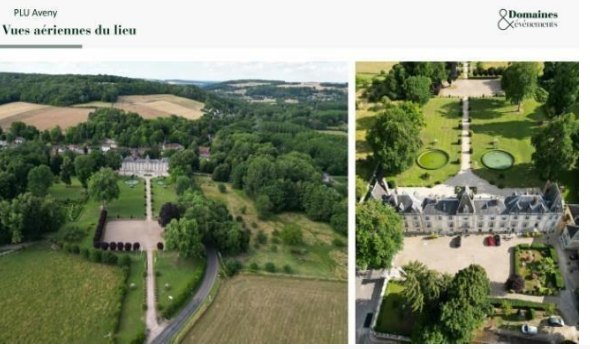
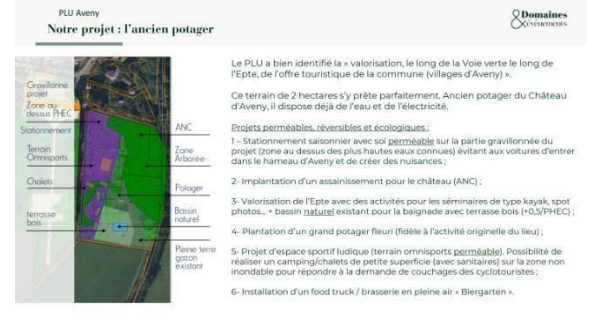
Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE



PLU Aveny
Le plan PLU ne correspond pas à la zone inondable réelle

Le tracé du secteur inondable présenté dans le règlement graphique du projet de PLU est incorrect. Il n'est pas en adéquation avec les derniers échanges entre la Préfecture et l'ancien propriétaire.

Pièces jointes – zone PPRI :
- Relevé topographique, 3 juillet 2015 prouvant les niveaux des plus hautes crues jamais enregistrées
- Courrier de l'ancien propriétaire, M. FERRIER, au Préfet, 20 septembre 2015
- Réponse du Préfet actant le relevé topographique, 16 novembre 2015



PLU Aveny
Conclusion

Domaines
ÉVÉNEMENTS

Retrouvez une synthèse de nos remarques :

- Le plan PLU présenté ne correspond pas à la zone inondable réelle;
- Nous proposons d'inclure une zone Naturelle tourisme sur la partie semi-boisée du parc et sur la moitié haute de l'ancien potager en ligne avec la volonté identifiée par le PLU de valoriser l'offre touristique le long de l'Épte. Ce sujet avait déjà été discuté en amont de notre acquisition lors d'une réunion le 10 mai 2021 avec le Maire, Thomas Durand, et avis de l'Architecte des Bâtiments de France;
- Concernant la définition de la zone naturelle tourisme, nous souhaiterions ajouter 100 m² à la partie accueil / salle de réception (aux 200 m² permis) pour une zone technique / sanitaire;
- Il existe un problème de sécurité au rond-point d'Aveny;
- La problématique de ruissellement au niveau de la voie publique est également un sujet mis en avant par le PLU.

-> Notre projet est totalement « non artificialisant » et entre pleinement dans « la valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Épte, de l'offre touristique de la commune » proposée par le projet de PLU.

Plan de la zone NT envisagée (en jaune), le reste étant en zone N (naturelle)

PLU Aveny
Contacts


Nous vous remercions pour le temps consacré à l'étude de notre dossier et restons disponibles avec notre architecte pour tout complément.

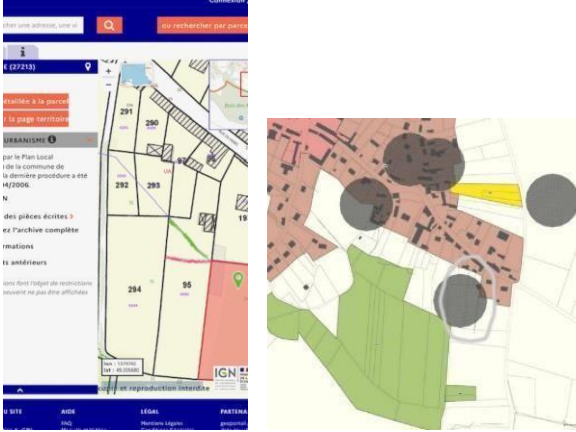
Nicolas TOMMASINI – Président
nicolas@domainesevenements.com

Alexis BRACQUART – Adjoint
alexis@domainesevenements.com
06 95 70 19 20

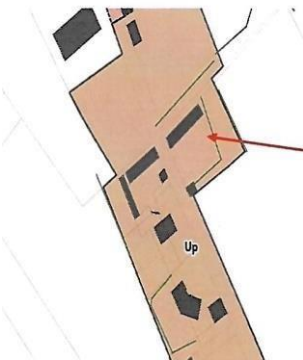
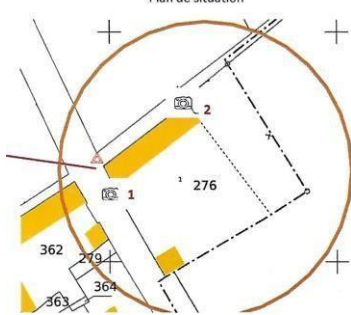




Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

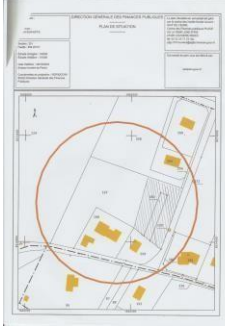

@ 19.7	M. Elliott LAFITTE 12 rue Saint Martin	197 AB 01-02-03
<p>Je suis propriétaire de 3 parcelles à Dampsmesnil (197 AB 01, 02 et 03) où se situe ma maison et des dépendances à l'arrière. Cette maison est l'avant dernière du village. Une maison de grande dimension (hors échelle des constructions existantes – plus de 600 m² de surface et comprenant un atelier et des aires de stockage extérieures) a été construite récemment grâce à une dérogation permettant de construire sur un terrain qui était agricole. L'entrée de village est donc marquée par cette nouvelle activité (stockage extérieur de matériaux et engins de construction).</p> <p>Ces 2 propriétés encerclent mon terrain sud qui est constitué principalement d'arbres fruitiers. J'avais le projet depuis plusieurs années d'y réaliser un petit bâtiment/atelier sur un principe de construction vertueuse (je suis architecte et étudie beaucoup de projets de ce type) en structure bois, avec des ENR que ce soit pour la production électrique destinée à l'éclairage, la consommation courante d'appareils, et un système de chauffage de type poêle à bois. Il était prévu de le réaliser sur pilotis pour ne pas imperméabiliser le sol. Cette construction serait destinée à la contemplation de mon jardin, au couchage ponctuel d'un couple ou au télétravail pour mon équipe d'architectes pour des projets ponctuels.</p> <p>Etant selon le nouveau PLU dans la zone N, il m'est très difficile de pouvoir réaliser ce projet, que j'avais à l'époque présenté aux élus et au service d'urbanisme de Tourny et qui avait reçu un très bon accueil. En effet son échelle était tout à fait appropriée et se fondait complètement dans son environnement d'autant plus qu'il faisait exemple pour des constructions futures plus respectueuses de l'environnement.</p> <p>Je m'étais de plus engagé à faire un bassin d'eau de 30m³ minimum pour la défense contre l'incendie de cette construction et des constructions voisines qui sont trop éloignées de la dernière bouche d'incendie. La règle du PLU me permet de réaliser sur une emprise de 40m² une annexe à moins de 30 m de ma construction principale. La surface de cette construction projetée était plutôt de 50m² au sol mais surtout à plus de 30 m de ma maison (alors qu'elle devait plutôt être située à une cinquantaine de mètres de cette maison).</p> <p>Je me permets donc de vous solliciter afin de savoir s'il est possible d'assouplir les règles du PLU sur cette zone (ou de changer de zone) afin que ce projet puisse être réalisé.</p>		
 <p style="text-align: center;">PLU – Extrait CE</p>		

@ 27.6	Mme Maryse MONGENOT 27 rue du Marc	AB 95 96 294 VSE
<p>Je suis propriétaire des parcelles cadastrales suivantes sur la commune déléguée de Fontenay au 27 rue du Marc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AB 96 parcelle qui comporte mon accès à la rue - AB 95 parcelle contiguë à la précédente mais qui apparemment la commune a classée non constructible dans le nouveau projet alors que le PLU de Fontenay la classait en partie constructible d'autant que la parcelle voisine comporte une maison d'un ancien adjoint est totalement constructible bien au-delà de la miennne. L'accès à cette parcelle sur laquelle se trouve mon garage se fait par la parcelle AB 96. - AB 294 parcelle non constructible <p>Je souhaite donc que ma parcelle AB 95 soit classée constructible selon au mieux les limites du PLU de Fontenay ou avec une limite en prolongation de la parcelle AB193.</p> <p>Vous trouverez ci-dessous copie des parcelles avec en vert l'ancienne limite et en rose la seconde possibilité</p>		
 <p style="text-align: center;">Extrait PLU</p>		

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 05.7	M. Michel BESNARD 6 rue Collaisière	257 B 276 VSE
<p>Je vous prie de trouver ci-joint, en pj, un courrier concernant une prescription linéaire recensée sur ma parcelle 257 B276 comme étant un alignement végétal au titre de l'article L 151-19 du CU. Cet alignement végétal est inexistant.</p> <p>Monsieur le Président,</p> <p>Actuellement propriétaire de la parcelle cadastrée 257 B 276, sise 1 rue Collaisière, Forêt-la-Folie, 27510 Vexin-sur-Epte, j'ai pu constater que dans les pièces constituant le PLU et notamment les cartes « Atlas Villages », une prescription linéaire est identifiée sur ma parcelle.</p> <p>La prescription linéaire recensée comme étant un alignement végétal au titre de l'article L 151-19 du CU, est inexistante sur ma parcelle 257 B276.</p> <p>Ma parcelle ne comporte aucun élément paysager particulier méritant une prescription linéaire.</p> <p>Pour cette raison, je vous demande de bien vouloir prendre en considération ma demande de retrait concernant l'identification d'une prescription linéaire - alignement végétal recensé au titre de l'article L 151-19 du CU, et vous encourage à émettre un avis favorable à ma demande.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>Extrait zonage « Atlas Village »</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Plan de situation</p>  <p>Extrait PLU</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Prise de vue Photo n°1</p>  <p>Prise de vue photo 2</p>  <p>Clôture parcelle 257803</p> <p>Clôture parcelle 2578276</p> </div> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Quelques autres vis des parcelles sont présents mais sont écartés car les parcelles voisines 257803 et 2578276.</p>		

@ 18.7	M. Jeremy HELO 12 bis rue de l'église	257 B 622 – 623
<p>Ci joint une lettre concernant le projet de construction de logement dans la commune de Forêt la Folie.</p> <p>J'ai appris qu'il y avait un projet de construction de 5T3 et de 4 logements intermédiaire avec étage sur les parcelles 257B623 et 257B622</p> <p>Je suis étonné que cela puisse se faire dans une rue classé par les monuments historique, il serait aussi agréable que les constructions soit a l'image de notre beau village</p> <p>Vous voulez faire 9 logements sur deux parcelles alors qu'il n'y a qu'un logement par parcelle dans notre village</p> <p>Depuis que nous sommes devenues une communauté de commune vous avez l'obligation de faire des logements sociaux et primo acquérant, mais nous ne sommes pas une ville de 6000 habitants nous sommes 17 villages qui pour la plus part n'ont aucun commerce et très peu de transport en commun.</p> <p>Comment allez vous faire pour ne pas ajouter de la difficulté a des gens qui sont déjà en difficulté</p> <p>De plus tous ces logements ne seront pas construits par des entreprises de nos communes mais par des grandes entreprises privées qui font de très beau Power point mais qui sera en réalité très différente de la promesse</p> <p>J'espère avoir attiré votre attention pour que vous organisiez au plus vite une réunion publique pour discuter de ce projet avec vos administrés.</p>		

@ 05.7	Mme FOUCAULT	ZH 167 160 VSE
<p>prendre en considération ma demande sur le terrain de mes parents. En ma qualité de représentante de la parcelle ZH 167 -160 sur la commune de Fourges (VEXIN SUR EPTE). Considérant qu'elle est situé en bordure de route de part et d'autre de maisons d'habitations. On nous dit de boucher les dents creuses difficilement exploitable en agricole (je vous ai hachuré la partie que je souhaite constructible). Vous trouverez en pièce jointe le parcelle cadastrale ZH 167-160.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p>Extrait PLU</p> </div> </div>		

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 13.7 + 18.7

Mme Laurence DOCHLER 25 rue du Bosc Roger

262 ZD 01 50

J'ai pris connaissance du projet de PLU de Vexin sur epte, et plus particulièrement pour le Bosc Roger et ma parcelle, Actuelle parcelle 50 feuille 262ZD01

Tout d'abord veuillez bien reclasser cette parcelle ainsi que celles de mes voisins en terrains constructibles comme le reste du village en bénéficié

Par contre avec EFFROI je constate la notation de ma parcelle en zone de ruissellement.... je ne peux contester que les eaux du champs parcelles 52, 30 31 lui-même inondé par les eaux des parcelles 41, 42, 254 soient déversées lors de fortes pluies.

Par contre qu'est ce qui sera prévu pour limiter cela, comme j'ai pu lire sur des prescriptions de certains PPRI de ruissellement

Intervenir en amont en piegant dès la parcelle d'origine du ruissellement une partie des précipitations par des chenaux d'écoulement.

A l'époque de M Denis Regnier maire responsable, il avait été débuté un caniveau sur 20 ml sur le chemin rural, mais cela n'a pas été poursuivi, et surtout non entretenu

Les conséquences de cette annotation pour ma parcelle sont la dévaluation de la valeur foncière pour des raisons involontaires, et une perte financière conséquente en cas de revente après 22 années de crédit payé.



Géoportail – extrait CE



Extrait PLU

Second mail

J'ai déjà fait une observation sur cette parcelle 50 feuille 262zd 01 je souhaite compléter.

Voici une demande de correction du trajet du ruissellement indiqué sur les plans

En pièce jointe les plans actuels, et ma demande de correction de tracé. En effet je pense être la mieux placée pour connaître le tracé de ce ruissellement et copie jointe de diverses photos photo du fond de ma parcelle qui montre trajet de l'eau, photo de ma parcelle avec partie recevant l'eau, photo du chemin rural.

Le ruissellement borde le fond du terrain et par un dévers vient inonder le chemin rural sur lequel je me répète M Denis REGNIER avait fait débiter un fossé pour capter ces eaux mais ce projet n'a pas été poursuivi. L'eau s'accumule au bout du chemin car il n'y a pas de caniveau ou fossé pour accueillir les eaux.

Lorsque cela arrive je fais depuis 2018 deux petites tranchées au coin de ma parcelle avec le champ et chemin rural, ce qui draine ce ruissellement. Il suffirait de pas grand-chose pour **SAUVER MA PARCELLE DE CE CLASSEMENT.**

Je trouve très injuste cette annotation du fait de ruissellement qui pourrait être corrigé en amont.

Après demandes aucun de mes voisins ne reçoit l'eau sur leurs parcelles à corriger aussi.



Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 13.7 **M. Amaury VIAN** 13 rue bouchère

308ZH 31-ZH 105-ZH67-ZH64-ZH31

J'ai pris connaissance ce jour de la proposition de PLU pour la commune et je suis surpris de voir que ma parcelle sise à Vexin-sur-Epte, lieu-dit Guitry, cadastrée 308 ZH 31 ne sera en zone urbaine qu'en partie après son adoption (CF PJ1 : votre proposition de plan de zonage). Il s'avère que cette parcelle l'était en totalité sur l'ancien PLU de Guitry (CF PJ2 : Copie d'écran du PLU de Guitry) et c'est ce qui a, entre autre chose, décidé notre achat immobilier en 2021 nous permettant en cas de problématique grave lors de la de la parcelle 308 ZH 31).

En contrepartie, vous passez les parcelles sises à Vexin-sur-Epte, lieu-dit Guitry cadastrées 308 ZH 105, 308 ZH 67, 308 ZH 64 et 308 ZH 61 en zone urbaine, toutefois, pour les trois premières, il s'agit de parcelles sur lesquelles se situent actuellement un verger et plus embêtant encore, notre assainissement, ce qui empêcherait toute construction potentielle. (PJ4 : Photographie des parcelles 308 ZH 105, 308 ZH 67 et 308 ZH 64)

Aussi, je vous prierai de bien vouloir à minima remettre la parcelle 308 ZH 31 en zone urbaine comme cela était le cas sur le PLU de Guitry de 2015 sans passer les parcelles 308 ZH 105, 308 ZH 67 et 308 ZH 64 en zone urbaine (PJ5 : Proposition 1) ou mieux, aligner la parcelle cadastrée 308 ZH 31 dans la zone urbaine avec les parcelles cadastrées 308 ZH 105, 308 ZH 67 et 308 ZH 64 (PJ6 : Proposition 2), en effet, si vous n'acceptez pas l'une ou l'autre de nos propositions, cela nous porterait un préjudice financier non négligeable.

Afin de mieux situer les parcelles, vous trouverez en PJ 7 et 8 l'emplacement des parcelles dans la commune.

Pour synthétiser la proposition 1 (PJ5) :

- Parcelle à passer en totalité en zone urbaine : 308 ZH 31
 - Parcelles à retirer de la zone urbaine : 308 ZH 105, 308 ZH 67, 308 ZH 64

Pour synthétiser la proposition 2 (PJ6) :

- Parcelle à passer en totalité en zone urbaine : 308 ZH 31.
- Ne rien toucher d'autre à votre proposition de plan de zonage.

PJ1 : Votre proposition de plan de zonage

PJ2 : Copie d'écran du PLU de Guitry

PJ3 : Photographie de la parcelle 308 ZH 31

PJ4 : Photographie des parcelles 308 ZH 105, 308 ZH 67 et 308 ZH 64.

PJ5 : Proposition 1 (Statut quo)

PJ6 : Proposition 2 (Alignement des parcelles)

PJ7 : Plan de situation Géoportail

PJ8 : Cadastre Géoportail



Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 19.7	Mme Catherine MIKLARZ	308 AB 31
<p>constructible, sachant que la population est en diminution et que notre village n'a aucun commerce actuellement, cette parcelle pourra peut être un jour faire la continuité, des constructions déjà présente autour telle que l'ancienne école qui est actuellement un lieu de partage avec les activités artistiques, de plus nous n'avons pas de tout à l'égout et vouloir construire ici à guitry, sur des petites parcelles alors que nous sommes à la campagne, me semble pas approprié.</p> <p>Pour l'implantation des éoliennes privées et publiques autour de ce village de guitry, nous avons déjà en vue les éoliennes de tourny, et si il est décidé de les élargir les prochaines n'auraient pas cette petite taille. Je suis donc opposée à de nouvelles implantations, et je suis curieuse de connaître le retour de ces nouvelles énergies, par contre pour les panneaux solaires je ne suis pas opposée.</p>		
@ 19.7	Mme Isabelle D'HARCOURT	653 D 563
<p>Je suis venue vous rencontrer en la mairie déléguée de Panilleuse le mardi 27 juin 2023 à partir de 18h.</p> <p>Ayant des difficultés à télécharger le dossier très lourd de la révision du PLU de Vexin sur Epte je me suis déplacée avec une de mes soeurs pour consulter sur place ce dossier. J'ai été reçue par vous même et par un de vos adjoints. Celui-ci m'a expliqué les grandes lignes du PLU et de son enquête. J'ai demandé des précisions concernant la commune déléguée de Tourny et ses projets de développement urbain.</p> <p>Il m'a été montré le document OAP concernant la commune de Tourny, le plan de la commune de Tourny avec ses projets d'aménagement urbain et les remarques apportées en petites vignettes collées sur le plan dont photos jointes en PJ.</p> <p>J'ai consulté également le règlement de la zone 1AUh1 et précisé que nous étions concernés par la parcelle 653 D 563.</p> <p>J'ai pu constater que la zone constructible sur cette parcelle avait été sensiblement réduite par rapport au PLU précédent alors que nous avons reçu une demande de contact pour achat par un aménageur intéressé par le projet défini pour cette parcelle et celles avoisinantes.</p> <p>Je vous ai demandé si vous aviez des remarques particulières à faire sur cette parcelle D 563 ce qui n'a pas été le cas.</p> <p>J'avais demandé s'il était possible de prendre des photos des documents présentés. Dans cette affirmative j'ai pris des photos plus ou moins détaillées des plans et une vingtaine du règlement de la zone 1 AUh1</p> <p>Je m'étonne que la zone aménageable sur la zone de la parcelle D 563 ait été autant réduite alors que ce projet d'aménagement était déjà évoqué depuis 1998 quand nous avons accepté de nous dessaisir au profit de la commune de la parcelle ayant droit direct sur la rue Aval dans le prolongement de notre parcelle D563 avec divers échanges de courriers.</p> <p>On peut surtout s'étonner de voir ainsi réduite la seule possibilité d'expansion indispensable de la commune en centre bourg à proximité des commerces et services, sur un espace tout à fait propice à des constructions allant dans le sens des objectifs d'urbanisme doux et respectueux de l'environnement pour une population adaptée aux besoins actuels en lien avec les besoins de la commune qui dispose de très peu de dents creuses aménageables et a besoin de faire grossir son centre face à une urbanisation trop contenue et trop étalé en croix sur les axes principaux.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="240 1189 632 1480"> <p>Secteur d'extension - Tourny 1. Schéma de principe</p> </div> <div data-bbox="647 1189 999 1480"> <p>Secteur d'extension - Tourny 2. Localisation et contexte</p> </div> <div data-bbox="1015 1028 1358 1480"> <p>1. Localisation et contexte</p> <p>Le site en OAP se situe dans le village de Tourny, desservit la voirie de l'école et scolaire donnant sur la rue Aval à l'ouest et par la voirie du lotissement la rue de la Mare au Nord.</p> <p>Il s'agit du secteur de développement urbain de la polarité de Tourny, des services, commerces et équipements de la commune.</p> <p>L'urbanisation du secteur constitue l'unique opportunité de structurer le centre résidentiel, commercial et des services de la commune.</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="240 1480 632 1783"> <p>Géoportail – extrait CE</p> </div> <div data-bbox="647 1480 999 1783"> <p>Géoportail – extrait CE</p> </div> <div data-bbox="1015 1480 1358 1783"> <p>Extrait PLU – extrait CE</p> </div> </div>		
@ 06.7	M. Frédéric BOULANT	Garage de Tourny
<p>Zonage UA1</p> <p>Suite à la modification du PLU sur les parcelles 653D698n et 699, pouvez-vous m'apporter les informations suivantes - P22, réglementation sur les garages de plus de 2 places. Cela s'adresse-t'il aux particuliers ou bien aux professionnels aussi ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures de type bac acier couleur ardoise seront elles acceptées ? (il ne s'agit pas de tôle ondulée) - Quels types de pentes de toitures seront autorisés ? - Est-ce possible de réaliser la façade en bardage bois ? <p>Je tiens à préciser que la construction souhaitée sur ces parcelles, est celle d'un hangar annexe à l'activité du garage de Tourny situé au 32 rue de West à Tourny.</p>		

Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle de VEXIN SUR EPTE

@ 18.7	M. Pierre DESUTTER	projet ARMAND/COLLARD	Parcelle 1066
<p style="text-align: center;"><u>INSERE LE 20.09 - EN COMPLEMENT PROCES-VERBAL INITIAL</u></p> <p><i>Je suis propriétaire de la parcelles 1066 en sortie du village de Fours sur la D8 en direction de Molincourt. Avant le regroupement de commune, cette parcelle était constructible dans le projet de PLU de Fours en Vexin (avant que ce dernier soit abandonné en prévision du regroupement de commune de Vexin-sur-Epte) Aujourd'hui il ne s'agit pas de rendre constructible l'intégralité de cette parcelle mais une partie seulement qui est non cultivable et collée aux dernières habitations.</i></p> <p><i>La construction envisagée (et portée par Sylvain ARMAND et Amélie COLLARD habitants de Vexin-sur-Epte) diffère des projets habituels de pavillons individuels, car il s'agirait d'un projet touristique et environnemental présenté et encouragé par la mairie de Vexin sur Epte dans le cadre de leur axede développement du tourisme local et de leur préservation de l'environnement.</i></p> <p><i>Plusieurs terrains dont des terrains communaux ont été étudiés mais ce terrain semble le plus adéquat pour recevoir le projet. L'attractivité et le respect de la construction avec l'environnement pourrait me décider à leur vendre ce terrain.</i></p> <p><i>En effet il s'agit de la construction d'un lieu d'accueil de tourisme rural (non festif donc sans nuisance, pouvant recevoir entre 30 et 40 personnes pour desretrouvailles familiales (cousinades), retraites (spirituelles, yoga...) et séminaire d'entreprises en quête de lieu certifié bas carbone. Le lieu portera aussi lelabel « handicap tourisme » et déposera une candidature aux fonds LEADER (subvention européenne pour soutenir le projet de développement rural). Le bâtiment serait une construction exemplaire sur le plan environnementale, dessiné par des architectes pour une parfaite intégration dans l'environnement proche et la nature, il s'agira du premier gîte « passif » en France, avec une construction bas carbone et un terrain arboré.</i></p> <p><i>Le projet est bien avancé mais le statut du terrain les bloque.</i></p>			

@ 07.7	Mme Pascale COTE/M. Alain BORGHESI	2, rue Grande - MOLINCOURT	Parcelle 117
<p style="text-align: center;"><u>INSERE LE 20.09 - EN COMPLEMENT PROCES-VERBAL INITIAL</u></p> <p><i>Contestation du passage à la désignation « Agricole » d'une partie du jardin de notre maison sise 2 rue Grande, Hameau de Molincourt, Berthenonville, 27630 Vexin-sur-Epte</i></p> <p><i>Nous avons acquis il y a 10 ans une maison avec ses dépendances, située au n°2 rue Grande, Hameau de Molincourt, excommune de Berthenonville maintenant fusionnée dans la nouvelle commune de Vexin sur Epte. Le jardin de cette maisonest constitué des parcelles habitables suivantes : 81, 112, 113, 115 et 117 de la feuille cadastrale « F060 ZE 01 – Commune : VEXIN-SUR-EPTE (27) ». Nous y résidons quatre jours par semaine et voulons en faire notre résidence principale d'ici deux ans.</i></p> <p><i>C'est donc avec intérêt que nous avons pris connaissance de l'ensemble des études mises à disposition dans le cadre du projet du nouveau PLU de Vexin sur Epte et notamment du document « 4.2.2-VSE_ATLAS_Villages », page 23, qui détaille la désignation de toutes les parcelles de notre hameau de Molincourt.</i></p> <p><i>Conformément à la procédure, nous vous prions de prendre en compte notre contestation s'agissant du passage en désignation « terre agricole » d'une partie de notre jardin qui correspond à la parcelle portant le numéro 117.</i></p> <p><i>Nous insistons tout d'abord sur le fait que cette parcelle ne peut en aucun cas devenir une zone agricole compte tenu del'impossibilité d'y effectuer une culture. En effet, la présence de quelques arbres centenaires dans sa partie Sud ainsi quedeux cerisiers anciens en son centre empêche toute exploitation agricole. Ces arbres, que nous faisons entretenir (JARDICIEL SARL, 5 chemin du Moulin à Vent. 27630 Fours-en-Vexin) chaque année depuis notre arrivée, accueillent une multitude de nichées d'oiseaux ainsi qu'une variété d'insectes participant à l'équilibre biologique de notre hameau et à son développement.</i></p> <p><i>Par ailleurs, l'accessibilité de cette terre pour des travaux agricoles est impossible.</i></p> <p><i>Enfin, l'achat de cette propriété a été motivé notamment par la surface de construction offerte. Nous souhaitons agrandirnotre habitat dans un futur proche, évidemment dans le respect de son environnement auquel nous tenons tant, afin de pouvoir y accueillir dans les meilleures conditions nos enfants et futurs petits-enfants ainsi que nos amis et leur famille. Un projet actuellement à l'étude concerne la partie Nord de la parcelle 117.</i></p> <p><i>Aussi, à la lumière de ces informations, nous vous remercions de corriger la désignation de notre parcelle 117 en la maintenant « terre habitable ».</i></p>			

PARTIE 1.2 - OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

Légendes du dépôt : R = Registre ; R+PJ = Registre + document joint ; C = courrier, @ = mail

type de dépôt	identité	adresse si communiquée	motif, parcelle ou secteur
---------------	----------	------------------------	----------------------------

Village de CAHAIGNES

R 24.6

M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (10 signatures)

OAP CAHAIGNES

référénte du village de Cahaignes,

Monsieur Jérôme Richard
Madame Angelina Bylykbashi
Mairie de Vexin-sur-Epte

Cahaignes, le 24 juin 2023

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, Madame la 5^{ème} Adjointe et référénte du village de Cahaignes,

Nous venons de prendre connaissance de l'OAP Cahaignes contenue dans l'arrêt de PLU de Vexin-sur-Epte qui vient d'être soumis à l'enquête publique.

Nous sommes étonnés de constater que c'est finalement la création d'un minimum de 7 logements que vous envisagez de rendre possible en lieu et place de l'actuelle Mairie-École de l'ancienne commune de Cahaignes.

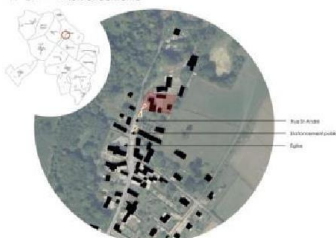
En effet, aussi bien Monsieur le Maire que vous-même, Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, avez toujours parlé de maintenir l'existence d'une salle communale permettant d'accueillir des réunions d'habitants et une vie associative de village tout en rendant possible la construction de « deux ou trois logements à vocation sociale », destinés à de jeunes couples ou à des seniors, originaires de Vexin-sur-Epte, pour leur permettre de rester sur leur commune.

La vocation sociale de ce projet tel que vous l'exprimiez nous a toujours semblé pertinente et vertueuse.

Or, le document présenté à l'enquête publique n'est pas du tout conforme aux principes que vous promouviez. Nous constatons, d'une part que l'espace laissé à la vie du village et de ses habitants est réduite à la fonction, assez floue, d'un « tiers-lieu », et d'autre part que les « deux ou trois logements » à vocation sociale annoncés se sont transformés en « logements intergénérationnels » auxquels s'ajouteraient « environ cinq logements » et les parkings associés. Tout cela sur une surface contrainte, difficile d'accès, voire dangereuse, puisque le passage qui y mène interdit aux voitures de se croiser, et alors même que vous voulez « valoriser le patrimoine du village visible depuis la rue Saint-André ».

Au demeurant, nous nous interrogeons sur la pertinence de certains des paramètres qui semblent avoir guidé votre raisonnement dans l'élaboration de ce PLU. Votre volonté de créer de nouveaux logements pour de nouveaux arrivants n'est à l'évidence

1. Localisation et contexte



Le site en OAP se situe au centre du village de Cahaignes, desservi par une rue parallèle à la rue Saint-André, axe principal traversant le village. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain composé de l'ancienne mairie et de l'école du village. Les terrains sont de propriété communale.

La mutation du secteur constitue une opportunité pour structurer l'offre résidentielle dans le village sur un site de « belle taille » permettant une vue panoramique sur le tissu bâti du village.

2. Les enjeux

- Accompagner la mutation du site pour le développement d'une offre résidentielle adaptée aux jeunes, aux familles monoparentales et aux personnes âgées.
- Sécuriser l'accès au site pour les différents modes de déplacement.
- Assurer les transitions paysagères avec les prairies agricoles.
- Maintenir et valoriser le patrimoine du village visible depuis la rue Saint-André.



4. Programmation

Vocation

Le secteur a pour principale vocation du résidentiel. A ce titre, il accueillera de l'habitat (de type T2 à T4, préférentiellement intergénérationnel avec un mix location/accession), des activités à vocation sociale et des équipements publics au cœur du village.

Phasage et échéancier

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

Les principaux accès au site sont conçus à partir de l'impasse parallèle à la rue Saint-André, voie existante.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définiront les limites des lots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous modes de déplacement (ex. zone partagée).

Toutefois, le réseau de desserte locale comprend également des cheminements permettant l'errance sécurisée sur le site.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines.

Qualité paysagère et environnementale

Un vaste espace paysagé et végétalisé assurera la transition avec l'espace agricole à l'est du site.

Les espaces libres seront largement végétalisés afin de maintenir une trame verte efficiente entre les espaces prairiaux à l'est et les espaces boisés à l'ouest. En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

Qualité urbaine et architecturale

Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes en cohérence avec l'environnement existant. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale sera privilégiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

Vous trouverez ci-jointe copie d'un courrier que nous venons d'adresser à Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme de Vexin-sur-Epte et à sa collègue, référente de Cahaignes.

Comme vous le verrez, nous contestons la pertinence du projet de transformation de l'ensemble Mairie-École de Cahaignes et souhaitons qu'une réunion publique soit rapidement organisée pour répondre aux questions que se posent les habitants de Cahaignes. Nous comptons sur vous et sur votre sens du dialogue pour qu'une suite favorable puisse être donnée à cette demande.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute question.

CONTRIBUTION DE VEXIN NATURE QUALITÉ DE VIE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU DE VEXIN-SUR-EPTE

Envoyée par email à l'adresse suivante : plu@vexin-sur-epte.fr

Monsieur le président de la commission d'enquête publique,

Nous vous prions de trouver ci-après la position de notre association sur le PLU de Vexin-sur-Epte soumis à enquête publique.

Tout d'abord, nous souhaitons remercier et féliciter l'exécutif de Vexin-sur-Epte pour avoir lancé cette initiative importante pour le « bien-vivre » des habitants de la commune et pour la qualité de l'information et de la concertation mises en place lors des premières étapes du processus d'élaboration de ce PLU. Nous regrettons toutefois que ses dernières phases n'aient pas bénéficié de la même qualité de traitement en matière d'information du public et qu'en particulier le document soumis à l'enquête publique n'ait pas fait l'objet de réunions publiques au niveau de chacun des 14 villages qui seules auraient permis une véritable sensibilisation et participation du public à l'élaboration d'un document aussi important pour leur cadre de vie.

Pour ces raisons, et aussi parce que les ressources de l'association ne lui ont pas permis de se livrer à une étude approfondie et valable du millier de pages très techniques que compte le document soumis à l'enquête publique, l'association regrette de ne pas être en mesure de fournir une appréciation d'ensemble sur ledit document.

Elle tient cependant à faire les commentaires suivants :

« OAP Carrière » :

L'OAP Carrière, qui prévoit de ne pas installer de nouvelles carrières à moins d'un kilomètre des habitations et de ménager un espace arboré entre ces habitations et la carrière, est une bonne mesure qui permettra à l'avenir de respecter l'intégrité des villages et la qualité de vie de leurs habitants.

L'association regrette amèrement que l'exécutif de Vexin-sur-Epte n'ait pas fait état d'une telle position lorsque le projet de carrière de la société Terreal dans le village de Cahaignes a été porté à la connaissance du public en mai-juin 2022.

Transformation de l'ensemble Mairie-École de Cahaignes :

L'association s'oppose fermement au projet de transformation de l'ensemble Mairie-École de Cahaignes en un ensemble de logements, présenté dans le PLU.

Elle estime en effet nécessaire que le lieu en question, avec sa salle communale, soit préservé dans ses dimensions patrimoniale et champêtre (voir photo ci-jointe), afin

Protection des bois :

L'épisode du déboisement du bois de la rue Saint André (voir photo ci-jointe prise il y a quelques jours), aux fins de permettre la construction de 5 ou 6 nouvelles maisons, dont le village n'avait pas besoin comme on l'a démontré plus haut, montre à quel point il est nécessaire de protéger les espaces boisés à travers un classement EBC (espace boisé classé) qui permet de les sanctuariser.

Ainsi, l'association demande le classement en EBC du bois entourant le Château de Cahaignes et demande à l'exécutif de Vexin-sur-Epte de mener une investigation permettant de classer en EBC un nombre significatif de bois qui participent au patrimoine naturel de la commune, à la biodiversité et à la qualité des paysages du Vexin bossu.

« OAP Énergies renouvelables » :

Les trois pages consacrées aux orientations en matière d'énergies renouvelables affichent des objectifs éminemment contradictoires. D'une part la volonté de promouvoir ces modes d'énergie, et d'autre part, celle de protéger les paysages, le cadre de vie et la population dont on sait qu'elle est majoritairement très opposée à l'implantation de nouvelles éoliennes, qu'elles soient domestiques ou industrielles. Telle qu'elle est organisée, la rédaction de ces trois pages ne peut conduire qu'à des conflits d'intention et d'interprétation. L'association estime à minima nécessaire d'établir clairement les règles générales suivantes :

- Pas d'installation d'éoliennes industrielles, que les contrats soient de nature privée ou non, sur le territoire de Vexin-sur-Epte faisant partie du Vexin Bossu ou de la vallée de l'Epte. Cela afin de protéger de manière systématique la beauté et l'intégrité de leurs paysages unanimement reconnues.

- Pas d'installation d'éoliennes domestiques qui puissent nuire à leur voisinage et à l'aspect patrimonial des villages ou hameaux. Pour ce faire, ne les autoriser que dans les corps de ferme isolés des habitations par une distance d'au moins 200 mètres et en fond de jardin de la zone UP à la limite de la A ou N sur des parcelles d'au moins 3000 m² et à raison d'une éolienne par 3000 m².

- Limiter l'installation de panneaux solaires dans les zones UA3, à des endroits non visibles de la voie publique ou du voisinage.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président de la commission d'enquête publique, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Conseil de Vexin Nature Qualité de Vie, ses coprésidents
Olivier Chaumier et Alain Riou

Copie : Thomas Durand – Jérôme Richard – Angelina Bylykbashi

Deux photos jointes :

de maintenir un lieu de vie et de réunion dans le village de Cahaignes devenu, du fait d'une urbanisation incontrôlée et sans doute excessive, un village-dortoir.

Dans ce village où il n'y a ni commerces, ni services, ni emplois, ni transports en commun, l'association ne veut pas d'un ensemble de logements supplémentaire qui aurait pour effet d'augmenter sa population et d'aggraver ainsi son mal-être, en même temps qu'il ne donnerait pas des conditions de vie appropriées aux nouveaux arrivants.

L'association considère du reste que la volonté exprimée dans le PLU de créer de nouveaux logements pour de nouveaux arrivants, outre le fait qu'elle n'est pas pertinente, comme on vient de le voir, pour les petits villages de la commune, n'est à l'évidence pas supportée par la tendance démographique observée ces dernières années (le rapport de présentation du projet de PLU constate une diminution de la population sur la période récente (2013-2018)). Elle n'est pas supportée non plus par la croissance des emplois qui seront créés sur le territoire de Vexin-sur-Epte (le même rapport de présentation fait état de 132 emplois perdus entre 2013 et 2018, soit une diminution de 16%, et regrette que la commune n'offre que peu de foncier pour les activités souhaitant se pérenniser ou se développer sur la commune).

L'association estime que la commune devrait plutôt se fixer comme objectif de baisser le nombre élevé de logements vacants (plus de 7%).

Pour conclure sur le sujet, l'association ne voit pas comment plus d'un ou deux logements pourraient être créés dans l'ensemble Mairie-École de Cahaignes (soit ce que l'exécutif de Vexin-sur-Epte annonçait lors des débuts de la concertation avec la population), si tant est que cela soit possible, tant la zone en question étant difficile d'accès : elle se trouve en effet au bout d'une longue voie étroite, ne permettant pas aux voitures de manœuvrer ou de se croiser et interdisant de fait le ramassage des ordures. Cette voie étroite ne permet en outre de ne tourner que dans une seule des deux directions de la rue Saint André et cela à proximité immédiate d'un abribus scolaire, ce qui rendrait ce carrefour dangereux.

Zone UA3 de Cahaignes et de Requiécourt :

Cette zone, censée correspondre aux « tissus urbains anciens des villages » de la commune, devrait, s'agissant de Cahaignes, inclure aussi les bâtiments sur les parcelles qui donnent sur la Place de la Mairie ainsi que l'ensemble des propriétés de la Mairie jusqu'au n° 28 en bas de la rue Saint André côté pair et jusqu'à la rue des Enneaux côté impair.

Elle devrait, s'agissant de Requiécourt, comprendre la quasi-totalité du hameau (à noter que le document de l'atlas concernant Requiécourt ne semble pas fini).

L'association recommande qu'une étude soit menée dans les autres villages pour s'assurer de la bonne prise en compte des propriétés destinées à être comprises dans la zone UA3.



Cour de l'ensemble Mairie-École de Cahaignes



Début d'abattage du Bois de la rue Saint André

Veuillez trouver ci-joint 2 courriers pour la société Terreal :
 - le courrier « commentaires » listant les remarques de la société sur les documents soumis à enquête publique ;
 - le courrier de « prise en compte » des projets de la société envoyé à la mairie précédemment.

TERREAL

Bavent, le 3 avril 2023

Mairie de Vexin-Sur-Epte
 Mr le Maire Th. Durand
 25 rue Grande Ecos
 27 630 Vexin-Sur-Epte

Par LRAR et par email

Dossier suivi par : Jean-Denis GARIEL Courriel : jean.denis.gariel@terreal.com Tél : 06.64.06.26.57

Objet : demande de prise en compte des projets de carrière de TERREAL à Vexin-Sur-Epte dans le projet de PLU

Monsieur le Maire,

Terreal développe un projet de carrière d'argile sur le territoire de la commune déléguée de Cahagnes afin de pérenniser les approvisionnements en argile de ses voisines des Mureaux et de Bavent (en rouge sur le plan ci-dessous).

Terreal a également conclu un accord de transfert du droit d'exploitation de l'autorisation d'exploiter une carrière d'argile avec la société exploitante actuelle au lieu-dit « Le Clos Gasse » sur la commune déléguée de Cahagnes également et pour les mêmes raisons (en bleu sur le plan ci-dessous).



TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346

TERREAL

Par la présente, nous souhaitons préciser les emprises des projets de Terreal à Vexin-Sur-Epte, afin qu'elles soient bien intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration par votre commune :

- Le contour du projet de carrière aux lieux-dits « Le Pré Magnard, Le Vidé Bouleille et Le Fer à Chambre » a été réduit et nous sollicitons la prise en compte du périmètre de la carte suivante qui définit l'emprise au droit des parcelles :


Section 122 ZE : parcelles 46,47, 48 et 50 – en partie, et parcelle 177 en totalité, comme détaillé sur le plan suivant :



TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346


TERREAL

- Par ailleurs, le transfert de droit d'exploitation concerne le lieu-dit « Le Clos Gasse » et plus particulièrement, les parcelles 1 et 176 de la section 122 ZE, comme précisé sur le plan suivant :



Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces demandes, nous restons à la disposition de vos services pour toute précision ou demande de complément.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Jean-Denis GARIEL
 Responsable développement des ressources carrières

TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346

TERREAL

Bavent, le 17 juillet 2023

M. le Président de la Commission d'Enquête
 Commune de Vexin-Sur-Epte
 25 rue Grande Ecos
 27 630 Vexin-Sur-Epte

Par email : plu@vexin-sur-epte.fr

Dossier suivi par : Jean-Denis GARIEL / Courriel : jean.denis.gariel@terreal.com Tél : 06.64.06.26.57

Objet : enquête publique PLU Vexin-Sur-Epte

Pièce jointe : lettre en date du 3 avril 2023 + 2300AL_PLU/vexin_ensemblecompmt_TERREAL_*

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Terreal développe un projet de carrière d'argile sur le territoire de la commune déléguée de Cahagnes au lieu-dit « Le Fer à Chambre » afin de pérenniser les approvisionnements en argile de ses voisines des Mureaux (en rouge sur le plan ci-dessous).

Pour les mêmes raisons, Terreal a également conclu un accord de transfert du droit d'exploitation de l'autorisation d'exploiter une carrière d'argile, avec la société exploitante actuelle, au lieu-dit « Le Clos Gasse » sur la commune déléguée de Cahagnes.

Afin de s'assurer que ces 2 projets soient bien pris en compte dans le PLU en cours d'élaboration, Terreal avait adressé en avril dernier, à la Mairie de Vexin-Sur-Epte, une demande de cisassement adéquat pour les zones concernées (loisirs de ce courrier en pièce jointe).

L'enquête publique, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (projet de PLU) de la commune de Vexin-Sur-Epte, se déroule du lundi 19 juin au mercredi 19 juillet 2023 inclus.

La lecture des documents en consultation appelle les remarques suivantes de notre part :

TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346

TERREAL

I. Confusion concernant les carrières en exploitation situées sur la commune de Vexin-sur-Epte

Dans un premier temps, il est à noter que les différents documents concernant les carrières en exploitation sur la commune de Vexin-sur-Epte ne semblent pas en cohérence entre eux :

- Espaces le site Géologiques, deux carrières sont aujourd'hui exploitées sur la commune :
 - Clientiel production France (lié au lieu-dit « Les Marais Tourmy »)
 - Laviosa France (lié au lieu-dit « Le Clos Gasse »)
- Si ces deux carrières sont en effet citées dans les différents documents, leur nom et leur emplacement sont souvent erronés :
- La carrière de Laviosa est notamment dénommée « carrière de Cahagnes », tandis que la carrière de Clientiel semble correspondre à celle dénommée « carrière de Chèvre » (cf. page 26 - Rapport de présentation, Evaluation environnementale) ; le contraire étant, par souci de clarté, de demander à mettre en cohérence ces différentes dénominations.
- De même, la carte située dans le Rapport de présentation (page 72 - Diagnostic et page 8 - Justifications) ne semble pas positionner les deux carrières à l'emplacement exact. Il conviendrait donc de mettre en cohérence cette carte avec les emplacements adéquats.
- Dans un deuxième temps, il pourra être précisé que le site de Laviosa France fait l'objet d'une procédure de changement d'exploitant (depuis printemps 2023), actuellement en cours, au profit de la société TERREAL.
- Enfin, dans un troisième temps, il pourra être rappelé qu'un projet de carrière est actuellement en cours d'inscription sur le territoire du village de Cahagnes au profit de la société TERREAL.

II. Erreur d'agencement dans les choix opérés par le PLU de Vexin-sur-Epte en consultation à l'égard de l'activité de carrière

Alors qu'il ressort des documents, mis en consultation pour l'enquête publique, que le développement de l'activité de carrière ne doit pas être remis en cause par le PLU (A) les zonages proposés conduisant à la situation inverse en entravant la poursuite de ces activités, notamment ainsi l'existence d'une erreur manifeste d'agencement (B).

TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346

TERREAL

A) Sur l'objectif de préservation et de développement de l'activité de carrières dans les documents en consultation

Tout d'abord, le Rapport de présentation (notamment l'évaluation environnementale - p.26) précise que « bien que le projet de PLU contraindrait les carrières existantes et ne précise pas les projets de carrières sur la commune, l'élaboration du PLU n'apparaît pas être de nature à remettre en cause un secteur potentiellement propice à l'activité d'une carrière liée à l'exploitation du sous-sol ».

Ensuite, ce même document rappelle que « le développement des carrières est encouragé par l'ADAP (Méthodique « Carrière » permettant l'entretien ou la création de site » (p.28).

En effet, la mise en place d'une OAP spécifique aux carrières a pour objectif, comme le rappelle le Rapport de présentation (Justifications), « de couvrir le développement des carrières sur le territoire communal ».

Il ressort de ces dispositions que, d'une part, le PLU a pour objectif de pérenniser l'activité des carrières existantes (actuellement au nombre de deux) et, d'autre part, de permettre le développement de nouvelles carrières sur le territoire communal. De ce fait, par la mise en place d'une OAP spécifique aux carrières, le PLU entend bien encourager cette activité : « l'ADAP Carrière a vocation à exposer les grandes orientations à suivre pour préserver la qualité de vie des habitants et éviter l'agencement des risques et nuisances sur le territoire lors de la conception d'un projet de carrière ».

Pourtant, en l'état, les dispositions du Règlement en consultation n'autorisent aucune création d'activité et entravent la pérennisation de celles existantes. Ainsi, il pourra être souligné que les dispositions du PLU à ce stade remettent en cause les actions potentiellement propices à l'accueil d'activités de carrières. Les dispositions de l'ADAP et du rapport de présentation semblent, par conséquent, totalement inadaptées.

B) Les entraves à la poursuite de l'activité de carrière

Ces entraves se caractérisent par des prescriptions particulièrement restrictives et contraignantes de l'ADAP (B), également par les prescriptions du Règlement en consultation (notamment Z2, sur le périmètre de la zone humide et de présence de la Trame Bleue et Verte à l'emplacement du projet (B) et, enfin, par l'absence de zonage complémentaire au titre de la recherche du sol et du sous-sol (A).

TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346

TERREAL

1) Sur les prescriptions de l'ADAP « Carrière »

La législation en vigueur indique que « les bordes des excavations des carrières à ciel ouvert sont tenues à distance topographique d'au moins 20 mètres des limites du périmètre sur lequel porte l'autorisation ainsi que des éléments de la surface dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques ».

L'ADAP Carrière (p.56) prévoit, sans aucune véritable justification, que dans la réalisation d'un projet, doivent être prises en compte les habitations à proximité par « le respect d'une distance d'environ 2 km entre les procédés consistant une habitation et le site d'exploitation. Ce critère sera composé :

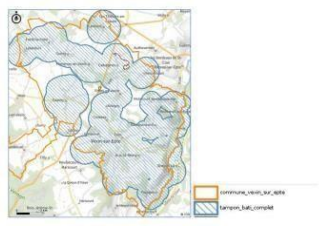
- o d'un talus végétalisé permettant de filtrer le bruit et minimiser l'impact visuel et,
- o de la formation d'un ensemble boisé (progressivement au bords) d'une profondeur d'au moins 150 m dans les deux sens (avant et arrière exploitation) ».

En revanche, dans le Rapport de présentation (évaluation environnementale - p.173) l'ensemble boisé est porté à une profondeur de 500 m plantée avant exploitation.

Ainsi, la distance d'éloignement est 100 fois supérieure à la législation actuelle et, une nouvelle fois, n'est pas justifiée dans l'ADAP. Il s'agit d'une prescription générale et absolue, ni proportionnée ni adaptée à l'activité de carrière. A contrario, une distance horizontale de 1km constituerait une superficie particulièrement importante en hectares comme le présente la carte ci-dessous qui trace les surfaces dans un périmètre d'1 km des zones vulnérables (Nors Panfilière).

TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346

TERREAL



2) Sur le Règlement et le zonage prévus pour les carrières

La législation soumet la légalité d'un document de planification à la prise en compte appropriée de la situation existante et des perspectives d'avenir.

En l'espèce, d'après le zonage présenté, le projet de carrière se situe en zone Agricole (A) pour majeure partie et, pour une partie minime, en zone Naturelle (N).

TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346

TERREAL

Or, il est porté au Règlement en consultation, tant en zone A qu'en zone N :

- « Sans autres, dans l'ensemble de la zone A / N sous conditions, les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur de paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables ».

Les carrières ne peuvent donc s'implanter dans ces zones à moins qu'elles soient déjà autorisées. En effet, il est précisé que les affouillements ou exhaussements sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à l'occupation et utilisation du sol autorisées dans la zone (redondance).

Or, la carrière de Laviosa pourra être exploitée en conformité avec les dispositions du PLU puisqu'elle est autorisée, sous réserve néanmoins des éclairages à apporter sur la localisation et la délimitation de ladite carrière.

TERREAL SEGE SOCIAL
 13 17 rue Pagny, 92150 Suresnes, France - T : +33 (0)1 49 97 20 30 - F : (0)1 49 97 20 34 - www.terreal.com
 Terreal - SAS au capital de 87 176 320 Euros - SIREN 562 130 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR38 562 130 346



Cependant, tel qu'il a été rappelé plus haut, les dispositions du Règlement ne permettent, à ce stade, aucune création d'activité, argumentation en complète contradiction avec le Rapport de présentation qui présentait un objectif de « développement des carrières » et un empiètement par l'OMP Carrières permettant d'explorer les secteurs potentiellement propices à l'accueil d'activités de carrière. Par conséquent, le contenu du PLU en consultation risquerait d'être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que les perspectives d'avenir sont floues voire incertaines.

3) Sur le périmètre des zones humides

Nous notons que la zone humide présentée dans le zonage lié au Règlement est bien plus importante que celle identifiée par le dossier de demande pour le projet de carrière à Cahaignes.



L'étude écologique, jointe au dossier de demande d'autorisation, répertorie, au terme d'une étude de terrain complète, la présence d'une zone humide moindre que celle actuellement référencée.

4) Sur l'absence de zonage complémentaire

Aux termes de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones (J, AU, A et N) les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
 (...) 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, après l'examen des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles **après autorisation** (...) ».

TERREAL 0008 0004
 21, 27 rue Pagan, 91220 Surveys, France - T. +33 (0) 49 77 22 20 - F. 00 49 77 22 24 - 400000000000
 Terreal - SAS au capital de 47 176 320 Euros - SIREN 502 122 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR26 502 122 346

mune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE



Dès lors que le terrain de la commune de Vexin-sur-Epte dispose d'une richesse du sous-sol de nature à justifier l'exploitation, et dont la ressource peut être mise en valeur, un zonage dédié devrait venir se superposer aux zonages de base dans les documents graphiques.

Ainsi, nous sollicitons particulièrement, pour le secteur de la carrière de Larvois et pour le secteur du projet de Cahaignes, la mise en place d'un zonage complémentaire au titre de l'article R.151-34 précité.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Denis GAREL
 Responsable développement des ressources carrières

TERREAL 0008 0004
 21, 27 rue Pagan, 91220 Surveys, France - T. +33 (0) 49 77 22 20 - F. 00 49 77 22 24 - 400000000000
 Terreal - SAS au capital de 47 176 320 Euros - SIREN 502 122 346 - RCS Nanterre - N° TVA Intracommunautaire FR26 502 122 346

C + @ 19.7

Mme Florence/M. Alain RIOU, Mme Fabienne/M. Antoine MEYER

**Château de CAHAIGNES
 + protection EBC**

Contribution à l'enquête publique en pièces jointes

Monsieur et Madame Alain et Florence RIOU
 12 rue Saint-André - Cahaignes
 27420 VEXIN-SUR-EPTE

Monsieur et Madame Antoine et Fabienne MEYER
 10 bis rue Saint-André - Cahaignes
 27420 VEXIN-SUR-EPTE

Vexin-sur-Epte, le 19 juillet 2023

Objet : contribution à l'enquête publique portant révision du PLU de la commune de VEXIN-SUR-EPTE

Monsieur le président de la commission d'enquête publique,

En tant qu'habitants de la commune de Vexin-sur-Epte et riverains du parc du château de Cahaignes, nous souhaitons porter à votre connaissance les observations qu'appellent de notre part :

- Le traitement du château et de son parc dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU) actuellement soumis à enquête publique ;
- La contribution du propriétaire de ce château versée à l'enquête publique et qui vise à présenter le projet économique envisagé pour ce lieu.

Préalablement, nous tenons à indiquer que nous nous réjouissons de la volonté du nouveau propriétaire du château de Cahaignes de redonner vie et dignité à cet ensemble patrimonial remarquable lequel a été délaissé et considérablement abîmé durant des dizaines d'années.

Nous souhaitons seulement que le projet de grande ampleur proposé par le propriétaire du château de Cahaignes - à savoir la rénovation du château et de son terrain ainsi que la création d'un projet d'hôtellerie spa destiné à accueillir du public - ne s'effectue pas au détriment de l'environnement local et des droits des riverains.

A ce titre, il semble ressortir du projet de PLU soumis à enquête publique que les parcelles entourant le château de Cahaignes deviendraient pour partie constructibles en étant dorénavant classées en zone Nt. Il ressort également de la contribution versée par le propriétaire du château de Cahaignes, d'une part, que ce projet de zonage sera incompatible avec son projet et, d'autre part, qu'il souhaiterait une extension des zones constructibles.

Tel qu'il est présenté dans la contribution versée par le propriétaire du château de Cahaignes et comme le montre le cliché Google Earth joint à la présente observation, le projet de transformation du château en un complexe hôtelier et un site dédié à l'événementiel aura pour conséquence de supprimer le bois historique existant actuellement à l'arrière du château.

S'il ne nous appartient pas de nous prononcer sur le projet de transformation du château de Cahaignes tel que présenté par son propriétaire, nous souhaitons faire observer que le maintien du bois historique se justifie pour plusieurs raisons :

- Il constitue une réserve importante de biodiversité et de refuges des espèces, en particulier pour les populations de rapaces ;
- Il représentera un écran végétal ayant pour effet de réduire les nuisances visuelles et sonores sur les habitations proches liées, d'une part, aux travaux d'ampleur exigés par le projet de

Cliché Google Earth



rénovation du château et, d'autre part, de sa transformation en complexe hôtelier et site dédié à l'accueil du public et à l'événementiel ;

- Il préserve les droits des riverains situés à proximité du château.

Dans le prolongement de la recommandation faite à propos de ce PLU par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale laquelle invite à « préserver davantage les boisements existants », « y compris pour ceux situés au sein des zones urbaines », nous sollicitons donc que la zone boisée existant à l'arrière du château de Cahaignes puisse être strictement protégée sur sa superficie actuelle.

Cette protection de la zone boisée située à l'arrière du château de Cahaignes impliquerait, comme le permet l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, de classer cette zone en « espaces boisés classés » (EBC) ou bien encore, comme le suggère à juste titre la Direction régionale des affaires culturelles de Normandie en page 4 de ses observations en date du 16 mars 2023 sur le projet du PLU, d'exclure le classement du parc en zone Nt et de privilégier un classement en zone N ou Np.

En outre, il apparaîtrait disproportionné de procéder à une révision de cette partie du PLU spécialement pour le rendre compatible avec le projet de transformation du château de Cahaignes en un complexe hôtelier et de réceptions alors que ce projet n'en est actuellement qu'au stade de la présentation et que sa viabilité financière n'est pour l'instant pas démontrée.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces observations et vous prions de croire, Monsieur le président de la commission d'enquête publique, à l'assurance de notre considération distinguée.

Florence Carly-Riou Alain Riou Fabienne Meyer Antoine Meyer

PJ : celle annoncée.



R + C 19.6 + @ 19.6, 04.7 et 14.7**M et Mme Raoul BURTIN****Projet sur Parcelles AB 84, 92, 93, 95 et 198**

Raoul et Julie BURTIN
88 Rue du Président WILSON
92300 Levallois-Perret
Tel : 06 52 40 66 78
Email : raoul_burtin@hotmail.com

M. le Président de la Commission d'Enquête
Commune de Vexin-sur-Epte
25 Grande Rue, Ecos
27630 Vexin-sur-Epte

A Levallois,
Le 19/06/2023

Objet : lettre explicative du projet de construction des parcelles AB N°84, 92, 93, 95 et 198 CAHAIGNES

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Par la présente, nous vous détaillons notre projet d'aménagement des parcelles listées en objet de cette lettre. En date du 8 juin 2023, nous avons signé un compromis de vente pour l'acquisition des parcelles précitées situées sur la commune de Cahaignes, faisant partie de la communauté de communes de Vexin-sur-Epte.

Il est prévu d'y construire une maison écologique, à partir de matériaux respectueux de l'environnement. Nous ferons notre maximum pour que cette maison produise plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Une isolation thermique, au-delà des exigences de la norme RE2020, permettra d'assurer une consommation d'énergie très limitée. Des panneaux photovoltaïques seront également implantés sur le toit pour limiter la consommation d'énergie électrique du réseau. Une cuve de 10 000L pour récupérer les eaux de pluie sera installée. Cette eau sera utilisée pour arroser le jardin potager. Des toilettes sèches seront installées afin de limiter la consommation d'eau potable.

La bâtisse déjà présente sur le terrain, sera préservée et rénovée afin de conserver le patrimoine existant.

Concernant l'aménagement extérieur, il sera le plus arboré et le plus naturel possible, le gazon ne sera pas intégralement tondu pour laisser la faune et la flore locale s'exprimer. Les essences locales seront privilégiées, tout en considérant le réchauffement climatique afin que les différentes plantes ne souffrent pas des pics de chaleur l'été. Enfin, une piscine naturelle sera envisagée si une solution intelligente à la consommation d'eau est trouvée. A ce stade, ce n'est pas encore le cas.

Conscients des enjeux écologiques qui s'imposent à nous, nous tenons à prendre toute notre place dans cet effort collectif. Bien évidemment, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans l'espoir de la prise en compte de notre demande de maintien de la zone constructible, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, nos salutations distinguées.

Raoul et Julie BURTIN




Projet d'aménagement — Famille BURTIN
Raoul_burtin@hotmail.com
06 52 40 66 78

Second mail

Vous trouverez en fichier joint une lettre complémentaire à notre courrier du 17 juin 2023 concernant la zone constructible souhaitée. Par la présente, nous faisons suite au premier courrier déposé le 17 juin 2023 dans le cadre de l'enquête publique en lien avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour la communauté de communes de Vexin-sur-Epte. En effet, nous souhaitons souligner que la parcelle AB N°95p présente une partie construite en plus de la bâtisse existence cadastrée AB N° 198. En effet, au nord de cette bâtisse se trouve une ancienne maison qui a été pour partie démolie. Il en reste une terrasse en pierre avec une cave en pierre voutée située en sous-sol. Cette construction n'apparaît pas sur le plan de cadastre, ni dans le projet du Plan Local d'urbanisme mais elle existe bien dans les faits. C'est la présence de cette terrasse et de cette cave voutée qui nous a servi d'éléments physiquement présents sur le terrain pour tracer une limite de constructibilité souhaitée. De plus, il semble important de souligner que la bâtisse existante se trouve elle-même en dehors de la zone constructible sur la base du projet de PLU actuel. Nous comprenons bien la volonté de l'état de limiter les zones constructibles et nous sommes tout à fait disposés à préserver le coté nature de la parcelle tout autour de la zone que nous souhaiterions construire. Dans les faits, nous avons simplement besoin d'une surface d'environ 500m² comprise entre la terrasse en pierre et la bâtisse existante. Considérant que la surface totale de la parcelle s'élève à 7993 m², la surface de 500m² constructible ne représenterait donc que 6,25% de la surface totale. Conscients des enjeux écologiques qui s'imposent à nous, nous réitérons notre volonté à prendre toute notre place dans cet effort collectif. Bien évidemment, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Dans l'espoir de la prise en compte de notre demande d'une zone constructible limitée à 6,25% de la surface totale de la parcelle.

Troisième mail

Vous trouverez en fichier joint une lettre complémentaire à notre courrier complémentaire du 4 juillet 2023 concernant notre projet d'aménagement

Par la présente, nous faisons suite au deuxième courrier déposé le 04 juillet 2023 dans le cadre de l'enquête publique en lien avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour la communauté de communes de Vexin-sur-Epte. Comme mentionné dans notre premier courrier, nous sommes pleinement conscients des enjeux climatiques auxquels nous devons nous préparer. Notre ami, Arthur Fournis (@lespommessor), cultive des légumes d'exception qu'il propose à ses clients en circuit court. La parcelle que nous prévoyons d'acquérir présente suffisamment de surface pour lui offrir une extension de ces cultures. Au vu des autres projets prévus sur Cahaignes, nul doute que certains seront probablement intéressés d'avoir une production en ultra local. Voici un rapide descriptif des activités d'Arthur et de ses associés :

Cette saison 2023, nous livrerons les chefs Arnaud Donckele, Guy Savoy, Sébastien Tantot, David Toutain, Bruno Verjus, pour ne citer qu'eux.

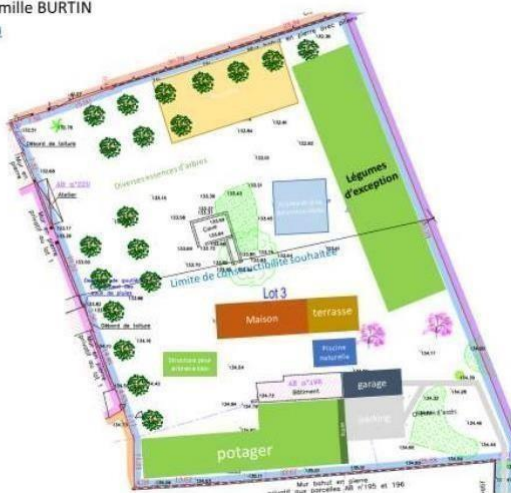
Nous cultivons des tomates d'exception à 1h de Paris en plein champ (pas de serre et en terre), en laissant les plants buissonner, sans aucun pesticide ou intrant.

Nous avons sélectionné uniquement des semences paysannes issues de variétés plébiscitées dans les festivals internationaux de tomatophilie. Nous proposons des mélanges de nos championnes de différents calibres et couleurs selon ce que nous offre le jardin.

L'équipe des Pommes d'or
@lespommessor
@thetomatiste

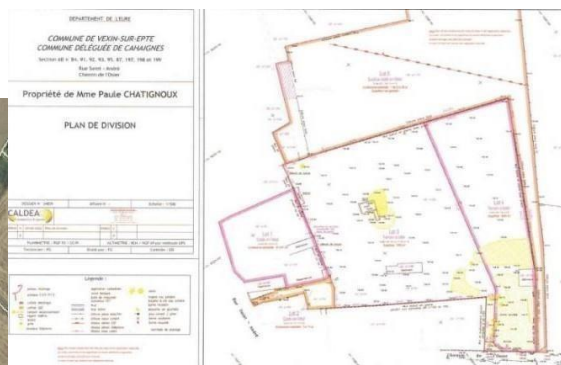
En accord avec Arthur, voici un nouveau projet d'aménagement, qui allie construction écologique, alimentation de qualité avec vente en circuit court et développement de la biodiversité.

Projet d'aménagement – Famille BURTIN
 Raoul_burtin@hotmail.com
 06 52 40 66 78



R + PJ 19.6 | **M. Philippe CHATIGNOUX** | **Parcelle AB 95**

« ... suggère que la parcelle AB95 du Village de CAHAIGNES soit classée pour sa partie haute (porche du chemin de l'Osier) en zone constructible de manière à permettre la construction de deux maisons d'habitation sur les deux terrains présentés dans le plan de division joint ».



R + C 7.7 | **Mme Paule CHATIGNOUX** | 3, chemin des Mollerayes – MAGNY LES HAMEAUX | **Parcelles AB 95, 198 et 199**

Mme Paule CHATIGNOUX
 3 chemin des Mollerayes
 78114 Magny-Les-Hameaux

Cahaignes, le 7 juillet 2023

A
 Monsieur Bernard Poquet
 Président de la Commission d'enquête
 Publique sur le Plan Local d'Urbanisme
 de Vexin-Sur-Epte

Monsieur le Président,

Je souhaite vous présenter une requête dans le cadre de l'enquête Publique sur le Plan Local d'Urbanisme de Vexin-Sur-Epte concernant les parcelles AB 95, 198 et 199 situées sur la commune déléguée de Cahaignes.

Ces parcelles figurent dans la zone constructible de la carte communale de Cahaignes et ce, à juste titre, s'agissant de parcelles bâties, desservies par le chemin de l'Osier, sur lesquelles il a constamment été considéré qu'elles étaient destinées à recevoir deux constructions nouvelles.

C'est la raison pour laquelle nous avons préparé le découpage de ces parcelles en deux lots (pièce jointe n°1) qui sont proposés à la vente par des agences locales. Un certificat d'urbanisme opérationnel a été demandé à la Mairie de Vexin-Sur-Epte dès le 16 mars 2022 qui a fait l'objet d'un refus que nous contestons. Une autorisation préalable déposée le 1^{er} juillet 2022 a ensuite fait l'objet d'un sursis à statuer que nous contestons également.

Un premier compromis de vente a été récemment signé pour le lot 3 avec M. Raoul BURTIN qui vous a remis une présentation de son projet d'aménagement. Les visites se poursuivent pour le lot 4 pour lequel un compromis de vente devrait être signé prochainement.

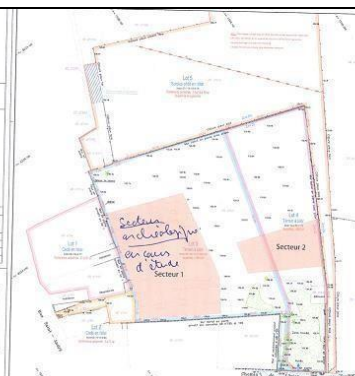
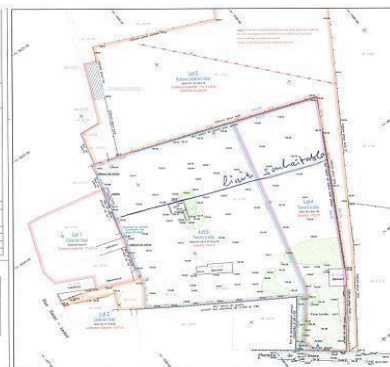
Le projet de PLU de Vexin-Sur-Epte propose, cependant, un découpage qui ne permet pas la réalisation d'un projet même modeste sur chacune de deux parcelles. Le lot 4 étant, en outre, affecté d'une servitude archéologique de non constructibilité (pièce jointe n°2), le découpage proposé revient même de facto à interdire l'aménagement ou la rénovation du bâtiment existant.

Je comprends les contraintes qui pèsent sur le PLU en termes d'artificialisation des sols. Il demeure que les parcelles en question sont historiquement bâties et habitées. Leur inclusion dans la zone constructible du PLU ne revient donc qu'à la prise en compte de l'existant, base légitime, il me semble, pour la fondation d'un plan d'urbanisme.

Je vous serais donc reconnaissant de bien vouloir examiner le reclassement des parcelles AB 95, 198 et 199 de la commune déléguée de Cahaignes en zone constructible. A tout le moins, une modification substantielle du découpage actuellement envisagé par le PLU, permettant la construction d'un bâtiment d'habitation sur chacun des deux terrains (lot 3 et lot 4) de la division est souhaitable.

Je vous remercie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes bien respectueuses salutations.

P. Chatignoux



C 19.7	M. Bertrand HARD	5, rue St André	OAP CAHAIGNES
---------------	-------------------------	-----------------	----------------------

« ...faisant parti de l'association, Vexin, Nature, Qualité de Vie.
 Nous avons eut une réunion à la réunion à la mairie d'Ecots Avec Jerome Richard et Mr thomas durand pour discuté du P L U Sur l'école de Cahaignes Car il voulait Créé 6 A 7 Logements, nous Leurs avons expliquer que cela était trop Important, Vu Le manque de place pour l'assainissement, Reseau E D F Inssiffissant.
 Et l'endroit trop restreint pour une Circulation en Toute sécurité des Vehicule et des personnes. Nous nous sommes mis sur un accord de 2 A 3 Logement Maximum, donc 1 au dessus de Salle de classe. Voir. O. logements. Nous aurions Sollicite que cette endroit Reste comme Salle de Réunions et que Cela reste disponible pour des petites Réunion de famille. ou d'anniversaire. Nous esperons que les paroles des élus Seront tenue. »

R + PJ + @ 27.6	M. Taig KHRIS	1, rue du Château	Château de CAHAIGNES
------------------------	----------------------	-------------------	-----------------------------

Dossier de 57 pages (les 47 premières pages, présentant le projet, jointes à cette annexe : projet de restauration et valorisation du château, ses dépendances et jardins). Demande de **révision du zonage N en Nt**.

Ce dossier est présenté en deux phases.

1. La première phase est une présentation visuel en 3D du projet global que nous souhaitons réaliser sur le château de Cahaignes et sur son terrain.
2. La deuxième phase analyse le PLU et compare chaque éléments avec les visuel 3D que nous vous présentons afin de voir s'il existe des blocages.

Deuxième phase
ANALYSE DU PLU
 (Page 48 à 56)



Présentation de
 Tag & Architecture Epte
 Mai 2023

DÉTAIL DE LA ZONE N DU PLU

Afin d'être précis, voici le détail de la zone N du PLU comme il est proposé aujourd'hui.
 Vous pouvez trouver cet énoncé sur la page 97 du dossier : 4.1 Règlement écrit VSE

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N° 1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Destination	Sous-destination	N				Nt			
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite		
Habitation	Logement individuel	X		X		X		X	
	Logement collectif	X		X		X		X	
	Logement collectif de grande hauteur								
	Logement collectif de grande hauteur								
	Logement collectif de grande hauteur								
	Logement collectif de grande hauteur								
	Logement collectif de grande hauteur								
	Logement collectif de grande hauteur								
	Logement collectif de grande hauteur								
	Logement collectif de grande hauteur								
Activités	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
	Activités de bureau								
Ateliers / artisanats	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								
	Ateliers / artisanats								



Présentation de
 Tag & Architecture Epte
 Mai 2023

DÉTAIL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Voici le plan du terrain du château de Cahaignes, tel qu'il figure dans le dossier du plan local d'urbanisme. Selon ce plan, le terrain du château de Cahaignes a été divisé en deux sections distinctes (N et Nt), alors qu'il s'agit bien d'une seule et unique parcelle. Nous sommes perplexes face à cette division de notre terrain en deux sections.

Vous pouvez voir ce plan sur la page 8 du dossier : 4.2.1-VSE_ECHELLE_Commune_watermark-2

Plan Local d'urbanisme



Présentation de
 Tag & Architecture Epte
 Mai 2023

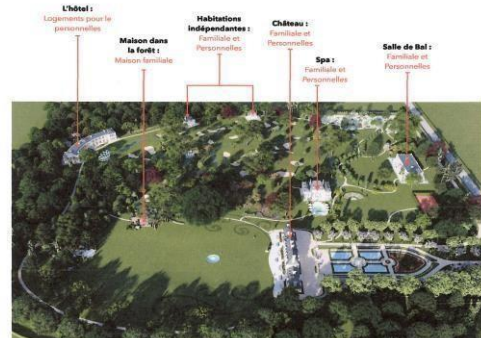
HABITATION

Comme nous pouvons l'observer sur le chapitre 1 du PLU, l'implantation de logements et hébergements n'est pas autorisée sur le terrain du château de Cahaignes. Cette interdiction représente une difficulté majeure, puisque nous avons l'intention de résider sur ce terrain avec ma famille. De plus, notre projet global prévoit un certain nombre de logements et d'habitations pour permettre à nos employés de vivre sur place (gardiens, jardinier, etc.). Vous trouverez ci-dessous les emplacements que nous avons envisagés pour l'hébergement du personnel et notre propre résidence.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N° 1 - Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Destination	Sous-destination	N		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Habitation	Logement individuel	X		X	
	Logement collectif	X		X	



Présentation de
 Tag & Architecture Epte
 Mai 2023

COMMERCES ET ACTIVITÉ DE SERVICES

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N n'autorise pas :

- La restauration
- L'hôtellerie
- L'accueil d'une clientèle
- Les hébergements touristiques

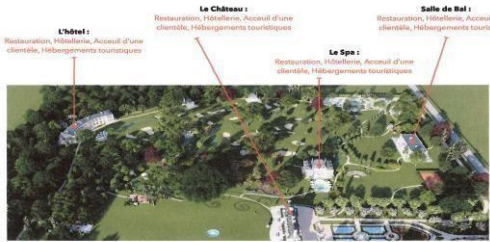
Cela soulève évidemment de nombreuses difficultés pour notre projet. Comme vous pouvez le voir ci-dessous, plusieurs des sites que nous avons prévus se trouvent en zone N, où cette activité est interdite (selon le PLU actuel). En ce qui concerne le château, situé en zone Nt, l'habitation est autorisée, mais sous certaines conditions.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction de destination d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	Zone N		Zone Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Commerce et services	Restauration		X		X
	Hôtellerie		X		X
	Accueil d'une clientèle		X		X
	Hébergement touristique		X		X
	Commerce de gros		X		X
	Ateliers de réparation		X		X
	Ateliers d'artisanat		X		X
	Ateliers de fabrication		X		X
	Ateliers de montage		X		X
	Ateliers de peinture		X		X



ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIFS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N n'autorise pas :

- L'équipement d'équipement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Cela présente évidemment de nombreux défis pour notre projet. Comme vous pouvez le constater ci-dessous, plusieurs sites que nous avons prévus se situent en zone N, zone qui ne trouve être directement touchée par cette interdiction. Concernant la zone Nt, où est localisé le château, nous remarquons que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ne sont pas autorisés. Cette restriction nous pose aussi un problème, étant donné que nous envisageons d'organiser des ateliers pédagogiques et d'enseignement sur les monuments historiques. En outre, l'absence de mention explicite concernant les installations sportives nous laisse perplexes, pour une raison qui nous reste inconnue.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction de destination d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	Zone N		Zone Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Équipement d'intérêt collectif	Équipement recevant du public		X		X
	Équipement sportif		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X		X
	Équipement recevant du public, salles d'arts et de spectacle, enseignements		X		X
	Équipement recevant du public		X		X
	Équipement sportif		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X		X
	Équipement recevant du public, salles d'arts et de spectacle, enseignements		X		X
	Équipement sportif		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X		X



AUTRES ACTIVITÉS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N et Nt n'autorise pas :

- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Si nous avons correctement interprété cet article, cela représente de nombreux obstacles pour notre projet. Comme vous pouvez le voir ci-dessous, nous envisageons de créer un lieu accueillant du public et nous comptons embaucher du personnel, ce qui nécessite des bureaux pour gérer le site. Étant donné que nous possédons plusieurs machines (tracteurs, pelles, etc.), nous avons besoin d'un entrepôt pour les stocker, à la fois pour des raisons de sécurité et pour préserver l'esthétique du lieu (si ces installations sont considérées comme des constructions destinées à l'exploitation forestière, cela ne pose donc aucun problème). De plus, nous prévoyons d'organiser de nombreuses conférences et séminaires sur le site, par conséquent l'interdiction d'accueillir un congrès annuel d'entreprise nous pose évidemment problème.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction de destination d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	Zone N		Zone Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Autres activités	Entrepôt		X		X
	Bureau		X		X
	Centre de congrès et d'exposition		X		X
	Ateliers de réparation		X		X



AFFECTATIONS DES SOLS

Comme nous pouvons le voir sur cette page, la zone N et Nt autorise sous condition :

- Garage collectif de voitures / Véhicules motorisés
- Stationnement de camions poids

Si nous interprétons correctement cet article, il semble qu'il serait possible pour des caravanes de s'installer sur la zone Nt soit devant le château et sur son jardin arrière, ce qui nous paraît évidemment très surprenant.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction de destination d'usages et affectations des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse

Destination	Sous-destination	Zone N		Zone Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Affectations des sols	Ateliers de réparation		X		X
	Bancs des terres / érosion		X		X
	Débris à ciel ouvert		X		X
	Garage collectif de voitures / Véhicules motorisés		X		X
	Garage collectif de camions / Véhicules motorisés		X		X
	Garage collectif de camions / Véhicules motorisés		X		X
	Garage collectif de camions / Véhicules motorisés		X		X
	Garage collectif de camions / Véhicules motorisés		X		X
	Garage collectif de camions / Véhicules motorisés		X		X
	Garage collectif de camions / Véhicules motorisés		X		X



CONCLUSION

Comme nous l'avons observé dans ce dossier, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans son état actuel ne permet pas la réalisation de ce projet ambitieux que nous envisageons pour le château de Cahaignes et son domaine. Nous sommes convaincus que ce projet est d'intérêt général et qu'il bénéficiera à tous, tant à la région qu'à ses habitants. Le fait que le PLU soit actuellement en cours de révision est une opportunité, puisque nous pourrions proposer les modifications nécessaires pour autoriser ce projet global. Il va sans dire que ce projet demandera des années de travail, des investissements de plusieurs millions d'euros et créera de nombreux emplois dans la région. De plus, il fournira beaucoup de travail aux entreprises locales, ce qui est déjà le cas depuis plus d'un an.



Plus important encore, une fois ce projet achevé, le public aura l'opportunité de profiter d'un lieu exceptionnel qui rayonnera partout dans le monde.

Nous sommes conscients que l'adoption d'un tel projet nécessite une réflexion approfondie de la part des élus et de toutes les institutions concernées. C'est pourquoi nous vous présentons ce projet global et soulignons les blocages dans le texte du PLU.

Nous souhaitons organiser des réunions avec les institutions impliquées pour en discuter ouvertement et voir si nous pouvons explorer la possibilité d'apporter certaines modifications au PLU afin de rendre ce projet réalisable.

Cordialement
Taig Khris

Pour toute question:
chateau@cahaignes.com

R 19.7	M. et Mme COLLIOU	9, chemin du lavoir	
Aucun commentaire			
R + @ 17.7	M. et Mme ANFRY	rue du libéra	Secteur CAHAIGNES
<p>« Dans ce PLU , trois sujets nous interpellent plus particulièrement . Nous approuvons la proposition qui stipule que à l'avenir , aucune carrière ne pourra se créer à moins de 1km des habitations , prévoyant de plus d'y arborer les abords . C'est tant mieux pour ceux qui pourraient y être confrontés mais hélas pour nous , c'est un peu tard . Nous le regrettons d'autant plus amèrement , alors même que nous nous battons pour que le projet de celle de Cahaignes ne se réalise pas . Pour rappel , l'extraction est prévue , elle à 300m , et peut-être même à 150m dans 15 ans lorsque la société Terreal fera sa demande d'extension . Concernant nos espaces boisés , nous pensons qu'il serait nécessaire de les protéger par (EBC) pour la sauvegarde de la biodiversité et l'harmonie de nos paysages . Ceci , afin de ne plus assister au déboisement massif et inconsidéré dans le but d'y implanter de nouvelles habitations , laissant un spectacle de désolation . Pour ce qui est du site de l'ex mairie-école , nous apprenons qu'il est prévu d'y construire un ensemble de plusieurs logements multigénérationnel . Nous nous permettons de nous interroger quant à savoir , si seuls les élus de VSE auront le pouvoir de leur attribution ? Puis pourquoi en créer de nouveaux ? N'y a-t-il pas sur le territoire de VSE des structures vacantes pouvant être transformées à cet effet ? De plus l'accès s'avère très compliqué dû au passage trop étroit , ou il est impossible à deux voitures de se croiser , d'une part , ainsi que extrêmement dangereux à cause du carrefour n'offrant aucune visibilité , proche de l'abri bus scolaire de surcroît . Par contre , nous sommes favorables à l'aménagement d'un appartement d'urgence à l'étage , comme nous l'avait indiqué Monsieur le Maire lors de sa réunion d'information , ainsi que sa promesse de conserver le local du RC pour en faire un lieu de vie , tout d'abord utile aux réunions de notre Association (V N Q V) et y voir différentes rencontres conviviales Sans pour autant en faire une salle des fêtes , peut-être également la possibilité de le louer pour des réunions familiales qui ne nécessitent pas une grande salle plus onéreuse , ainsi que par ex. des gouters d'anniversaire ou la cour retrouverait toute son utilité . Enfin , cela permettrait à notre village perdu parmi ces 14 communes de conserver un peu de son âme. »</p>			
<u>Village de GUITRY</u>			
R 19.6	M. MINNAERT	1, ruelle du Paradis	Parcelles 141, 142, 143
« ... parcelle n° 141, 142, 143 situées en Zone A, j'ai constaté avec le commissaire enquêteur que le bâti existant sur la parcelle 143 est admissible à des travaux de réhabilitation destinés à en faire une habitation... »			
R 19.6	M. et Mme Jean-Claude LORLIE	15, rue du Clos des Portes	Parcelle 7
« avons pris connaissance du PLU du classement de la parcelle n°7 rue du... UP constructible pavillonnaires... »			
<u>Village de FORET-LA-FOLIE</u>			
R 8.7	Mme Evelyne NOEL		
Venue consulter. Aucune commentaire			
R 8.7	M. Patrice NOEL	1, rue des Guiseniers- LEBECOURT	Zonage + zone inondable
<p>« ... il existe une zone inondable non répertoriée entre les deux zones naturelles en fond de vallon , régulièrement inondée dès qu'il y a de fortes pluies. Les parcelles vendues par la commune en 2023 (juin) en terrains constructibles sont « zonées » en agricole et naturelle (bord de place, rue des Andelys) et les 2 parcelles, rue de Guiseniers, ont été rendues en constructibles (voir C.R. du conseil municipal du 20/06/2023) - DEL - 2023-040). J'émet des réserves sur le classement des parcelles agricoles et zones naturelles. A Forêt-la-Folie, la salle des fêtes n'est pas répertoriée. Il y a des anomalies dans les zonages de la rue Mabire, et du centre bourg. Un hangar démolí apparaît sur le plan, direction Tourny. La zone touristique englobe une maison voisine !... »</p>			
R 8.7	M. Alain LETEURTRE	13, rue ...	OAP
« ... demande le classement en...UA3 de la maison et terrain et attend sur la place commune la...OAP prévu... »			
R 8.7	M. Donat LETEURTRE	10, rue ...	
Consultation du dossier			
R 8.7	M. Wilfried LETEURTRE	9, rue ...	
Consultation du dossier. Déposition à venir.			
@ 19.7	M. Michel LETEURTRE	2 bis rue Ferêt	661 - 663
<p>...demande concernant les parcelles 661 et 663 Situées 2,bis rue Ferêt à Forêt la Folie, la partie avant est considérée constructible, nous aimerions séparer le terrain au niveau de l'étable pour créer une réhabilitation en habitation de ce bâtiment en très bon état en incluant la parcelle 663. Le projet d'aménagement de l'école et les terrains environnants nous font penser que notre commune va perdre sa qualité de vie, et c'est beaucoup , nous espérons une réduction du nombre de logements.</p>			
			
Géoportail - extrait CE		Extrait PLU	

Village de FONTENAY-EN-VEXIN

R + PJ 19.6 + @ 27.6 + @ 30.6

M. Robert VANDENBROUCKE

26 rue Olivier

0013 ou 180 CANTIERS

Je viens vers vous pour exprimer mes remarques sur biens
 2) Concernant la parcelle **AB 180** située à **Cantiers** : Un CU demandé de ma part à fait l'objet d'un refus en 2011 étant donné que le Maire de cette commune avait fait des erreurs (c'est très étonnant de ne pas connaître mieux sa commune). Un CU non demandé de ma part en 2013 ma été remis avec correction des erreurs corrigées ? (CU que je n'aurai pas eu en avoir connaissance puisque c'est une tierce personne qui en es à l'origine)
 Enfin terrain classé en zone naturelle en 2011 deviendrait maintenant un terrain de culture ça avance dans le bon sens ? (très frustré)
 Ci-joint les dossiers concernant tout les points ci-dessus.

Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure
 Atlas des cartés souterraines dans l'Eure

Point 2

CERTIFICAT
Article 1
 Le terrain objet de la demande est prêt pour être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
Article 2
 Le terrain est classé dans une zone de protection de l'habitat rural.
Article 3
 L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Existant	Capacité suffisante	Coût de réalisation de la structure	Date de réalisation
Rue possible	Oui	Oui	Oui	Oui
Éclairage	Oui	Oui	Oui	Oui
Assainissement	Oui	Oui	Oui	Oui
Voies	Oui	Oui	Oui	Oui

TERMINAL ADMINISTRATIF DE BOUEN
 N° 189275
M. Robert VANDENBROUCKE
M. Robert VANDENBROUCKE
M. Robert VANDENBROUCKE
 Maire de la commune
 Représentant
 Mairie de la commune
 Représentant
 PCN 189275
 Date de publication : 1/1/2013

Vo le requérant, enregistré le 1^{er} août 2011, présenté par M. Robert VANDENBROUCKE demeurant 26 rue Olivier à Fontenay (27510) et par M. Robert VANDENBROUCKE, demeurant 24 rue Olivier à Fontenay (27510), par M. Laurent-Denis MONTAUDO VANDENBROUCKE domicilié au 1/1/2011 ;

d'annuler l'arrêté en date du 8 mars 2011, par lequel le maire de la commune de Cantiers (27420) leur a délivré un certificat d'urbanisme déclarant une modification de destination des parcelles cadastrales sur-cotées 180-181-182 situées zones de Fontenay, à Cantiers ;

de constater le refus de la commune de Cantiers à leur venir vers somme de 3 000 euros en vertu de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Monsieur Robert et Robert VANDENBROUCKE souhaitent que :

le motif invoqué de la préfecture à l'encontre des motifs invoqués par eux n'est pas fondé ;

le motif invoqué de la préfecture à l'encontre des motifs invoqués par eux n'est pas fondé ;

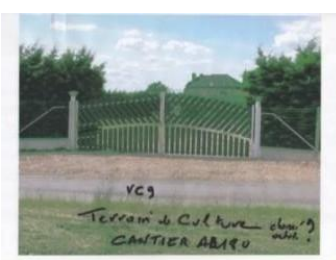
le motif invoqué de la préfecture à l'encontre des motifs invoqués par eux n'est pas fondé ;

le motif invoqué de la préfecture à l'encontre des motifs invoqués par eux n'est pas fondé ;

Article 1
 Le terrain objet de la demande est prêt pour être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
Article 2
 Le terrain est classé dans une zone de protection de l'habitat rural.
Article 3
 L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Existant	Capacité suffisante	Coût de réalisation de la structure	Date de réalisation
Rue possible	Oui	Oui	Oui	Oui
Éclairage	Oui	Oui	Oui	Oui
Assainissement	Oui	Oui	Oui	Oui
Voies	Oui	Oui	Oui	Oui

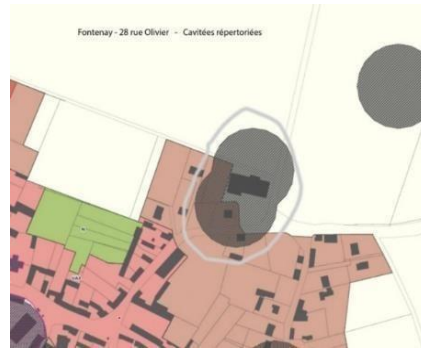
Pub à Cantiers, le 1/1/2013.
 Non présent en qualité de signataire de Jean-François FRETIN



.....« vérification de la 2^{ème} zone de Sécurité de la deuxième périmètre de Sécurité de carrière souterraine »
 1) Concernant la parcelle **ZC 104 28 rue olivier (Fontenay)** il me semble que la cavité est certainement un puisard qui à pour but de recevoir les eaux de la station de lavage.



Géoportail - Information CE



Extrait PLU

Village de FOURGES

R 1.7 | **M. Fernand CHANSEAUME** 27 rue Val Corbon **BOSC ROGER**

« ...constate sur l'emprise de ma parcelle de zonage en section inondable identifié à ce jour et ce jour depuis 20 ans aucun problème lié à l'eau et au ruissellement n'a eu lieu. Je demande le déclassement des 2 parcelles concernée... »

@ 18.7 | **M. Fernand et B. CHANSEAUME**

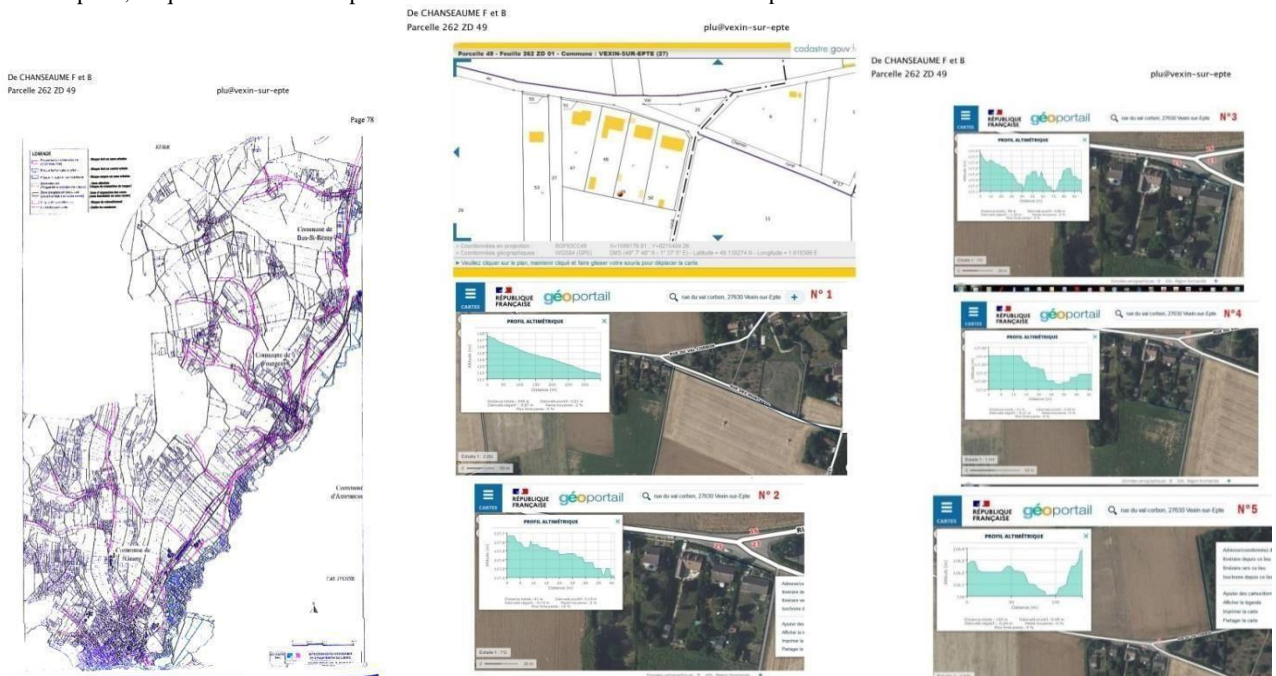
Z262 ZD 49

Il est à constater que :

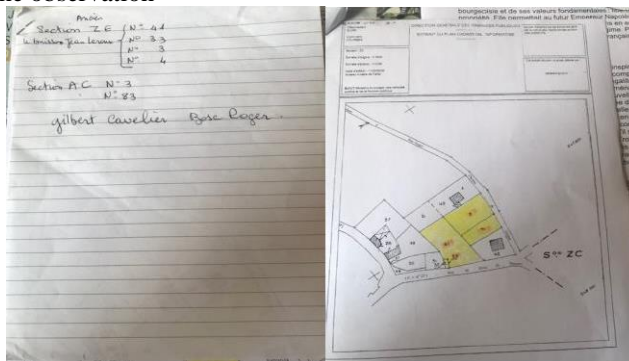
- ce tracé d'axe de ruissellement date de décembre 1984 (DDE), donc **avant toutes constructions** ;
- que de la borne nord-est de la parcelle 49 à la rue du Bois Baquet (n°1), la descente des eaux suit la rue des Montants régulièrement ;
- que la pente de la borne 49 Ouest à la borne 50 Est n'est en descente que sur la parcelle 50 (n°2) ;
- que la pente de la borne 49 arrière (sud-ouest) à la borne 50 arrière (Sud-est) démontre un dénivelé seulement à partir du 23ème mètres (borne arrière sud-ouest parcelle 50) voir n°4
- que le chemin communal longeant la parcelle 50 n'a jamais été équipé d'un fossé (voir n°3)
- que la sortie du champ par ce même chemin n'a jamais été équipé d'une buse ou d'un collecteur d'eau de pluie...


On voit également l'impossibilité d'être « ruisselé » par le champ faisant face à ces deux parcelles, voir n°5

Tous les relevés altimétriques (GEOPORTAIL) nous confirment qu'en cas de fortes pluies, l'eau ne peut pas venir sur notre parcelle (la 49) et que (à notre connaissance) la seule fois où la pluie a engendrée un problème sur la parcelle 50, c'est juste après l'arrachage d'une haie complète, ce qui avait formé temporairement une butte dérivant cette eau de pluie.



R + PJ 8.7	M. Gilbert CAVELIER	Parcelles AC3, 83 et ZE 3,4, 41, 43
Document joint au registre, aucune observation		



C 17.6 et 26.6	M. Bernard CAVELIER	4, rue aux Gaillards	Parcelle AC87 - BOSC ROGER
<p>Monsieur Bernard CAVELIER 4, rue aux Gaillards 27510 PANILLEUSE</p> <p>Objet : PLU de la commune de VEXIN SUR EPTE</p> <p>Monsieur B. POQUET Président de la Commission d'Enquête désignée par le TA de ROUEN 25, Grande Rue 27630 VEXIN SUR EPTE (ECOS) Panilleuse, le 17 Juillet 2023</p> <p>Monsieur le Président,</p> <p>Lors de notre entretien du 8 Juillet dernier relatif à l'élaboration du PLU de la commune de VEXIN SUR EPTE, nous avons abordé un certain nombre de sujets préoccupants pour lesquels j'ai noté qu'il y serait apporté des réponses.</p> <p>Les sujets dont il s'agit ne sont pas exhaustifs, en raison notamment de plans en votre possession qui ne sont ni renseignés, ni actualisés concernant le bâti existant.</p> <p>Cela vaut également pour le bâti en cours de construction et celui projeté à brève échéance.</p> <p>J'ai noté que le projet de PLU qui a été établi, était conforme aux articles de lois qui ont été promulgués, dont ceux qui concernent la densification du bâti. De toute évidence, ce dispositif conduit à construire prioritairement sur les terrains qui jouxtent le bâti existant, et sur des parcelles aménagées sur des terrains de grandes propriétés.</p> <p>Ainsi il permet de limiter l'aménagement de lotissements sur des terres agricoles, situation qui semble progresser ces derniers temps.</p> <p>Afin de clarifier les sujets abordés lors de notre entrevue, je vous en rappelle les principaux.</p> <p>J'ai fait l'acquisition le 13 Juin 1992 d'un terrain constructible d'une superficie de 1610 m² situé au BOSC ROGER, Hameau de FOURGES. Cadastre section AC n° 87 il porte le n° 2 d'un lotissement de 3 lots situé Chemin du Maronnier.</p> <p>Il fait l'objet d'un arrêté préfectoral daté du 15 Juillet 1965. Les pavillons du 4 et du 6 Chemin des Maronniers ont été construits.</p> <p>Lors de notre entrevue du 15 Juillet dernier, j'ai découvert qu'il avait été prévu dans le futur PLU, de classer le BOSC ROGER en zone non constructible, et que mon terrain aurait pour vocation de devenir un bois.</p> <p>Je souhaiterais prendre connaissance du programme qui a été établi avant l'élaboration du futur PLU afin d'en apprécier la cohérence avec sa destination, dont le but en principe était d'avoir la possibilité de procéder à des aménagements rationnels respectant les règles sur la densification des agglomérations existantes.</p> <p>J'ai le regret de vous informer qu'en l'état des informations recueillies, je m'opposerais à la validation du projet tel qu'il m'a été présenté.</p> <p>Dans l'attente de votre réponse dont je vous remercie par avance, je vous prie, Monsieur le Président, d'agréer mes respectueuses salutations.</p> <p> B. CAVELIER</p> <p>PS : copie à l'attention de Monsieur DURAND, #Maire de la Commune de VEXIN SUR EPTE</p>			

<p>Gilbert CAVELIER 3 rue du Bois de Bacquet Le Bosc Roger - Fourges 27630 VEXIN sur EPTE</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'Enquête Publique 25, Grande Rue - 27630 ECOS</p> <p>Monsieur le Président,</p> <p>Je me suis rendu à la Commission d'Enquete Publique en Mairie de Fourges le 27 juin 2023 pour m'informer du contenu du PLU. Surpris, j'apprends que toutes les parcelles constructibles dans le hameau du Bosc Roger devraient passer en "zone agricole" dans le but d'INTERDIRE toutes futures constructions.</p> <p>Je suis né au Bosc Roger (1938)- j'ai repris la ferme familiale en ruine, j'y ai effectué de gros travaux depuis 1975 afin de la maintenir habitable.</p> <p>Le terrain en face de la ferme (parcelle "Buisson Jean Leroux "AC-ZE" est une dépendance et fait partie de notre patrimoine familial ; il est situé en bordure de route et n'a pas de lien direct avec un terrain agricole actuel mais un accès direct avec la voirie (avec eau et électricité ; il n'a jamais été cultivé et n'a jamais fait l'objet d'un bail agricole</p> <p>Nous habitons cette maison en résidence principale depuis 1996 où 8 générations se sont succédées ; nous nous sentons lésés dans notre patrimoine.</p> <p>Aussi NOUS DESAPPROUONS cette décision - de plus, il n'y a jamais eu, à ma connaissance, de concertations directes avec les habitants.</p> <p>Cordialement.</p> <p>Gilbert Cavelier 26 juin 2023 </p> 
--

R 19.7	Mme Françoise SARAZIN	22, route de Chérence - VILLIERS EN ARTHIES
« ...j'ai consultée le plan de zonage du village de Fourges. Je viens de constater que ma parcelle entierement constructible, est proposée en zone agricole A ce que je conteste, plan de parcelle joint... ».		

R 19.7	M. Arnaud SOULLIER	2, rue de la petite vallée – BOSC ROGER
« ... je suis contre le passage de ma propriété en terre agricoles... »		

R + C 19.7	M. Jean-Luc BERNKOPR	4, chemin du marronnier BOSC ROGER	PLU - Zonage
<p>A l'attention du président d'enquête du PLU de Vexin / epte</p> <p>Bernkopf Jean Luc 4 chemin du marronnier 27630 Bosc Roger Prouves Vexin / epte</p> <p>Se viens vers vous au sujet du PLU ou s'il se constate beaucoup d'écarts par exemple chemin du marronnier</p> <p>n° 2 était un terrain à bâtir (devait être forêt)</p> <p>n° 4 ma propriété ma maison sur le cadastre et non sur le PLU</p> <p>n° 6 présent sur le cadastre et non sur le PLU</p> <p>S'il se constate bien d'autres écarts sur le document du PLU, de plus sur le site internet cela n'était pas consultable pendant des jours même mon avocat n'a pas pu le consulter, de plus il y a des nombreux écarts au niveau des affichages de blanc sur le affiches officielles est...</p> <p>Se pense vu l'impact du PLU ou certains s'enrichissent et d'autres personnes modestes se trouvent lésés cela devrait être plus sérieux, surtout que du permis de construire sont accordés dans des zones instables ou la responsabilité du maire est engagé en cas d'accident et bien sur les assurances ne couvrent pas ces situations</p> <p>De plus comme dans la commune Ca baigne en abat des forêt pour faire des terrains à bâtir et que dans certaines hameaux des personnes âgées et simple citoyens à faible moyen se trouvent largement perdant.</p> <p>Cordialement</p>			

R + C 13.7 + @ 18.7**M. A. MARTIN**

26, Les Folles entreprises, rue du Bois Bacquet

Parcelle 262 ZE 34

Antoine MARTIN
26 Les folles entreprises, rue du Bois Bacquet
27630 VEXIN-SUR-EPTE

Monsieur le Président de la Commission
d'Enquête,
Commune de Vexin-sur-Epte,
25 Grande rue, Ecos – 27630 Vexin-sur-Epte

Vexin-Sur Epte, le 13 juillet 2023

OBJET : Contestation et demande de rectification du classement de la parcelle 262 ZE 34 en « secteur inondable » du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vexin-sur-Epte
Par courriel à l'adresse : plu@vexin-sur-epite.fr

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

La commune de Vexin-sur-Epte a mis en place une enquête publique dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (le « PLU »). Cette enquête publique m'amène à vous formuler les observations suivantes.

Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée 262 ZE 34, sise 26 Les folles entreprises, rue du Bois Bacquet, qui a été classée en secteur inondable. Il semble que ce classement soit en lien avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (le « PPRI ») d'Epte-Aval, pour cause de ruissellements.

Toutefois, je conteste fermement le classement de ladite parcelle en secteur inondable pour la simple et bonne raison que je n'ai jamais subi, et ce, depuis plus de 15 ans, la moindre inondation ou la présence d'eau au sein de ma propriété. De surcroît, de mémoire de tous les personnes vivants dans le voisinage et de leurs parents la cave de la maison – qui date de plus d'une centaine d'année – n'a jamais été inondée.

En conséquence, ni les documents du PPRI et ni ceux PLU ne justifient ce traitement différencié, eu égard à la topographie des lieux. Je déduis de l'ensemble de ces éléments que le classement de ma parcelle en secteur inondable résulte d'une erreur matérielle produite dans les documents graphiques du PPRI, mais aussi du PLU dont votre Commission d'Enquête est à la charge de l'élaboration.

Enfin, je vous serai reconnaissant de bien vouloir consigner l'erreur ainsi commise dans votre registre d'enquête et d'en demander la rectification dans vos conclusions futures.

Vous remerciant de l'attention portée à ma demande,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, en mes salutations les plus distinguées.


M. Antoine MARTIN



Géoportail – Extrait CE



PLU – Extrait CE

R + C 19.7**Mme Christiane OURSEL**

2, sente des Chênes

Parcelle 262 ZC 34

« ... je suis contre le passage de ma propriété en terre agricoles... »

Mme OURSEL Christiane
2 Sente des Chênes
27630 Vexin sur Epte

Objet : Classement de la parcelle 262ZC34
en terrain non constructible.

Mr Le Commissaire Enquêteur
PLU Vexin sur Epte
Mairie de Vexin sur Epte
18 Grande Rue
27630 VEXIN SUR EPTE

Envoies le 17 juillet 2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous sollicite afin de vous parler de ma parcelle cadastrée 262ZC34 située à la Petite Vallée 27630 VEXIN SUR EPTE, car j'ai constaté dans le PLU que cette parcelle va être classée en terrain non constructible.

Vous trouverez ci-dessous le contenu de la lettre que j'ai adressée à Mr DURAND Maire de Vexin sur Epte. Cela résume les démarches que j'ai entreprises et mes questionnements en amont de la mise en place de ce PLU :

Je ne comprends pas pourquoi la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure Délégation Territoriale des Andelys dans le courrier du 23 mars 2022 et la Commune de Vexin sur Epte dans le courrier du 07 09 2022 ont émis des avis défavorables dans la réponse au CU n° CU 27213 22 A0032 déposé le 03 03 2022 pour les raisons suivantes :

- Une première phase de construction a été réalisée le long de la voie communale N°8. Ma demande aujourd'hui concerne la partie située en second niveau qui a été réservée à l'époque en terrain constructible. Comme vous pouvez le voir sur le cadastre, un passage a été réservé à cet effet afin de donner l'accès de la rue pour des constructions futures. De plus, comme je le précisais dans la note descriptive succincte du projet, nous avons limité au maximum l'emprise des constructions (4540 m2) sur la parcelle 262 ZC n°34 d'une superficie totale de 7200 m2.

Comme mon fils vous l'a signalé, nous comptons avec mon mari sur ce revenu pour nos retraites (très faibles comme vous le savez en tant qu'agriculteur) car c'est le seul et unique revenu qui me permettra de payer l'EPHAD dans lequel je me trouve aujourd'hui.

En outre, je ne comprends pas pourquoi des demandes de CU similaires ont été acceptées sur la commune de Vexin sur Epte à la même époque, comme, par exemple :

- DP 27213 22 A0114 du 14 12 2022 Hameau de Lebecourt, Forêt la Folle
- AUBIGNY Civière (Absence d'affichage)
- Pourquoi a-t-on autorisé également la création d'un Parking bitumé sur une surface agricole au Moulin de Fourges ? Alors qu'il est, entre autre, stipulé dans l'article R111-14 du code de l'urbanisme de limiter au maximum l'emprise sur les terrains agricoles (des vaches y broutaient il n'y a pas si longtemps !).

D'autres exemples existent, et cette liste n'est pas exhaustive dans la mesure où il n'y a aucune possibilité de contrôler les affichages des permis sur le panneau réservé à cet effet devant la mairie puisqu'il n'est pas à jour.

Pourquoi a-t-on arbitrairement accordé à certains et refusé à d'autres ?

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en terrain non constructible, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.



Madame Ourse Christiane

PI : Demande de Certificat d'Urbanisme / Plan première phase avec réserve pour la 2em phase / Réponse CU de la Mairie / Réponse Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune soumise au règlement national d'urbanisme susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

Nom	Type	Commentaire
T7	Servitudes aéronautiques	Servitudes à l'extérieur des zones de réagencement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.
PPRI Epte-Aval	PPRI Epte-Aval	Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Epte-Aval, approuvé le 15 mars 2005 - Zone de ruissellement

Article 3

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

Le terrain est situé dans les périmètres suivants :

Nom	Commentaire
Remontée de nappe souterraine	Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone sujette aux inondations de caves
Avis de zonage / retrait des Arènes	Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d'avis Moyen

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	Oui	Non	VEOLIA	Extension en domaine privé
Électricité	Oui	Non	SIEGE	Extension en domaine privé / renforcement
Assainissement	Non	Non	SPANC SNA	
Voie	Oui	Oui	Commune	

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :



Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure
Délégation Territoriale des ANDELYS
Avenue sully par Katia POLINIEN
Tél. 02 32 34 22 04
Mail : katia.poliniene@eure.gouv.fr

Les Andelys, le 23 mars 2022

Référence du dossier : CU 21322A0032 - VEXIN-SUR-EPTE (Fourges)
Déposé par Mme CURSEL, Christiane
Création de terrain à bâtir pour maison individuelle
Déposé le 03/03/2022 en mairie
Reçu le 14/03/2022 en DT

Monsieur le Maire,

Vous m'avez consulté pour avis simple sur le dossier visé en référence.

J'émet un avis défavorable au projet envisagé, au motif suivant : non-respect des articles L. 111-3 et R.111-14 1° du code de l'urbanisme concernant les parties urbanisées de la commune.

Considérant que l'article L.111-3 du code de l'urbanisme dispose qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Considérant que l'article R.111-14 1° du code de l'urbanisme dispose : "qu'en dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrain faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée, ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagement fonciers et hydrauliques".

Considérant que le projet consiste à détacher, sur la parcelle cadastrée ZC n°34, cinq terrains à bâtir pour la construction d'une maison individuelle.

Considérant que la parcelle, objet de la demande, est située en second niveau, dans un espace agricole cultivé d'une superficie de 11 728 m², entre des constructions et un massif forestier, et ne peut être considérée comme faisant partie de la partie actuellement urbanisée de la commune. Un lotissement à cet endroit aurait pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée sur une zone agricole et conduirait à favoriser un étalement urbain incompatible avec la protection des espaces agricoles.

services d'utilité publique (SUP) applicables et sur les risques naturels ou technologiques connus de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Il ne remplace pas les avis des autres services qui vous appartient de recueillir.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires et de la mer,
la juge déléguée des Andelys
PASCHE PAVIN



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de VEXIN-SUR-EPTE
Commune déléguée de Fourges

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de VEXIN-SUR-EPTE.

Vu la demande présentée le 03/03/2022 par Madame Christiane CURSEL, domiciliée 2 SENTE DES CHENES FOURGES 27630 VEXIN-SUR-EPTE en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L. 410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 2622C34 ;
- situé à LA PETITE VALLEE
- 27630 VEXIN-SUR-EPTE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 410-1, R.410-1 et suivants ;
- Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte et Aval approuvé le 15/03/2005 ;
- Vu le règlement y afférent, et notamment celui de la zone de ruissellement ;
- Vu le Règlement Départemental de Défaillance Extérieure contre l'Inondation (RDDECI) du Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 mars 2017 ;
- Vu l'arrêté n°2021-104 du 26/05/2021 portant délégation de signature à Monsieur Jérôme RICHARD ;

- Vu l'avis défavorable du Service de la Délégation Territoriale des Andelys en date du 23 mars 2022 ;
- Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Eau Potable de VEOLIA - Eure Nord Est en date du 14 mars 2022 ;
- Vu l'avis favorable du Service Assainissement de SNA en date du 05 avril 2022 ;
- Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Gestion Intégrée de l'Eau et Inondations de SNA en date du 02 mai 2022 ;
- Vu l'avis favorable du Service du SIEGE 27 en date du 07 juin 2022 ;

1/Considérant que le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information en date du 03/03/2022 conformément à l'article R.410-12 du Code de l'Urbanisme qui dispose qu'«A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et

R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci ne exclut ni les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article » ;

Considérant toutefois que l'autorité compétente reste toujours saisie de la demande de certificat d'urbanisme opérationnel et est tenue de délivrer, même tardivement, une réponse écrite sur le caractère réalisable de l'opération (réponse du ministère de l'égalité des territoires et du logement datée dans le JO Sécurité du 20/12/2012) ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 03/03/2022 ;

2/Considérant que l'article L. 422-6 du code de l'urbanisme dispose qu'en cas d'annulation par la juridiction ou d'abrogation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou de constatation de leur illégitimité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation,

Considérant l'avis défavorable de la Délégation Territoriale des Andelys, pour le préfet et par délégation en date du 23/03/2022 ;

Considérant que l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme dispose qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ;

Considérant que l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme dispose : « qu'en dehors des parties urbanisées dans les communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrain faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée, ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagement fonciers et hydrauliques ;

Considérant que le projet consiste à détacher, sur la parcelle ZC n°34, cinq terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles ;

Considérant que la parcelle, objet de la demande, est située en second niveau, dans un espace agricole cultivé d'une superficie de 11 728 m², entre des constructions et un massif forestier, et ne peut être considérée comme faisant partie de la partie actuellement urbanisée de la commune. Un lotissement à cet endroit aurait pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée sur une zone agricole et conduirait à favoriser un étalement urbain incompatible avec la protection des espaces agricoles ;

Considérant que la parcelle, sur laquelle l'opération est envisagée, est située en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune et que la création d'un lotissement ne peut y être autorisée ;

3/Considérant que l'article R111-2 dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrain faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée, ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagement fonciers et hydrauliques ;

Considérant que le projet consiste à détacher, sur la parcelle ZC n°34, cinq terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles ;

TA Communale	Taux : 3,6%
TA Départementale	Taux : 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux : 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté du permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Article 7

Observations et prescriptions :

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE

L'alimentation du demandeur est assurée sur le fait que la réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 kVA.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type non collectif. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une étude de faisabilité. Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir une attestation. La filière d'assainissement devra être approuvée par le SPANC de Seine Normandie Agglomération. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher de ce service avant tout dépôt de permis de construire.

EUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ruissellent sur les surfaces imperméabilisées (toiture, terrasse, accès...) devront être gérées à la parcelle.

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

LOTISSEMENT soumis à PA

Conformément au Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, l'opération projetée doit être précédée d'un Permis d'Aménager en application de l'Article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

Article 8

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune est en cours d'élaboration, prescrit par délibération en date du 30/03/2021. Aussi, conformément à l'article L.163-11 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire est informé qu'un suravis à statuer pourra être opposé à toute demande d'urbanisme.

Fait à VEXIN-SUR-EPTE
le 7 SEP. 2022

Pour le Maire et par délégation,

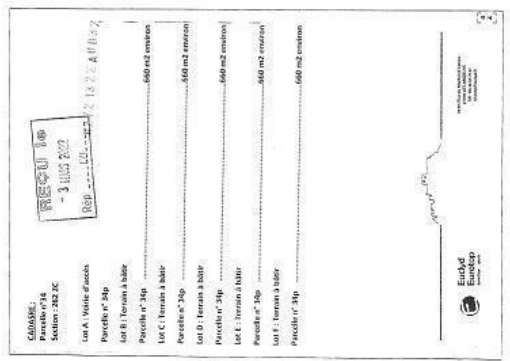
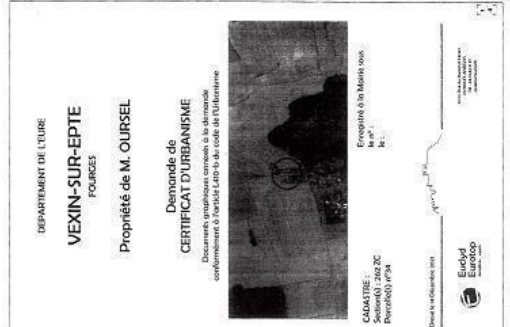
Le Maire- Adjoint
Jérôme RICHARD



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le ou les demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Maire chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés dévotés au nom de l'Etat. Cette dernière procède à la date de recours contentieux ou doit avoir été introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois, il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les services d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effet du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être appliquées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la santé publique.



Considérant que le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de l'Eure dispose que la défense incendie des nouvelles constructions doit être assurée par un dispositif incendie présentant un débit de 30m³/h et situé à moins de 200m de la construction projetée ;

Considérant que le point incendie le plus proche présente une débit de 28m³/h et se trouve à 305m du terrain objet de la demande ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de 5 lots à bâtir ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre des mesures afin de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens ;

4/Considérant l'article R111-13 du code de l'urbanisme qui dispose que : "Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics."

Considérant qu'il ressort de l'avis du SIEGE qu'un renforcement du réseau électrique serait à prévoir ;

Considérant l'article L111-11 du code de l'urbanisme qui dispose que :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer le desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

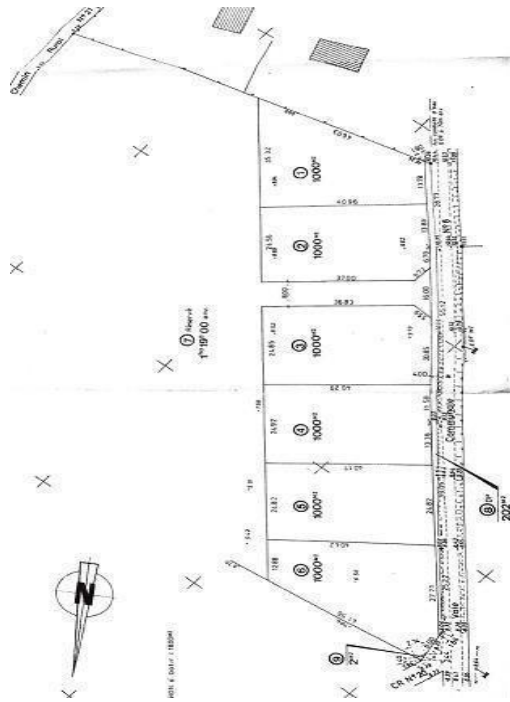
Considérant que la commune n'est pas en mesure d'indiquer sous quel délai le renforcement du réseaux de distribution d'électricité pourrait être mis en œuvre ;

CERTIFIÉ

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, indiqués dans le présent certificat, sont celles qui étaient applicables au terrain le 03/05/2022, date du certificat d'urbanisme obtenu isolément.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de six-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

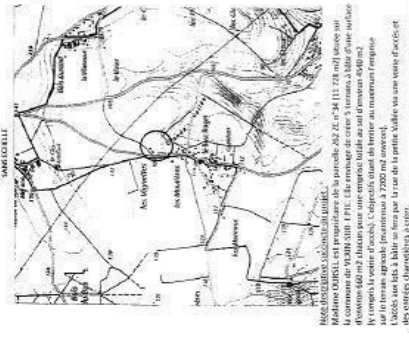


VEXIN-SUR-EPTÉ
FOURGES
EXTRAIT CADASTRAL
COTECE 10000



REÇU le
13/05/22
14h02

VEXIN-SUR-EPTÉ
FOURGES
PLAN DE SITUATION
LAGE 1:1000



Plan de situation des parcelles cadastrales n° 02 20 04 112 070 et 070 071 de la commune de VEXIN-SUR-EPTÉ. Ces parcelles de ces 5 terrains à bâtir d'une surface d'environ 5000 m² situées pour une emprise totale au sol d'environ 5000 m² sur le terrain agricole cadastré n° 02 20 04 112 070 et 070 071. Les parcelles sont situées à bâtir sur terrain qui est une voie d'accès et des verges d'arbrassiers à cœur.



R 27.6 + C 3.7**Mme Nadège MAQUESTIAU**

2, chemin de Vernon

Zonage A - parcelles ZD 15 et 16

« ...p.42 du rapport de présentation (justifications). Il est prévu que les hameaux de moins de 30 bâtiments sont classés en zone A. Ce n'est pas le cas du Bosc Roger qui devrait pas être en zone A.

Revoir également les légendes des cartes en particulier celles concernant les « inondations », pas de plan PPRN ou PPRI dans ce projet. Voir art.151.19 utilisation de cet article nécessite un justificatif dans le rapport de PLU... »

Nadège Maquestiau
2 chemin de Vernon
Le Bosc Roger Fourges
27630 Vexin sur Epte
Cadastre : section ZD
N° 15 et 16 contenance totale
16a 20 ca
Objet: enquête publique du
PLU de Vexin sur Epte

le 5 juillet 2023

Monsieur le Président de la commission
d'enquête publique du PLU de Vexin sur Epte
23, Grande rue Écos
27630 Vexin sur Epte

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique,

La mairie de Vexin sur Epte classe entièrement en zone A la localité du Bosc Roger où je réside -

Ayant de plus en plus de difficulté à entretenir ma propriété (habitat réduit), j'ai envisagé d'effectuer une division de mon terrain, et de vendre une parcelle, pour me permettre de faire des travaux et ainsi améliorer mon habitat. J'ai des revenus très très modestes (621,32/mois de retraite), je n'ai pas d'autre solution -

Le classement en Zone Agricole, m'entretient tout espoir de réaliser mon projet et de m'en sortir si je puis dire. Je considère que je suis très durement lésée, c'est une atteinte à la valeur de mon patrimoine. Atteinte considérable qui ne me laisse aucune autre alternative pour l'avenir -

J'estime avoir un intérêt direct et personnel à agir contre ce PLU.

Mon terrain est à proximité immédiate de la voirie et raccordable aux réseaux publics, il se situe aux abords de zones déjà urbanisées dans le village, qui sont considérées comme constructibles de facto.

Mes parcelles n'affectent pas les exploitations agricoles et jusque là, mon terrain était constructible.

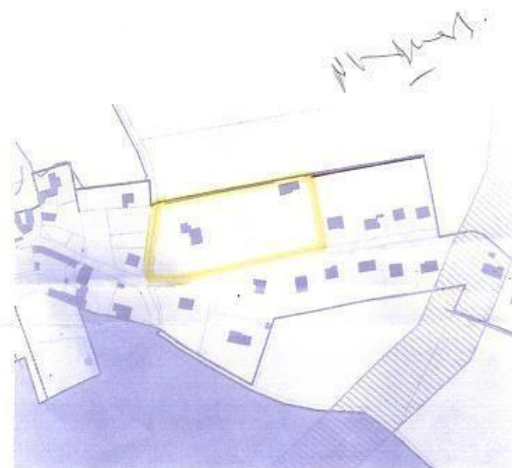
Je m'interroge sur ce qui a motivé ce choix d'aménagement du Bosc Roger, hameau de ma famille, ancienne commune, rattachée à Fourges depuis 1843, alors que ce hameau a été développé par des restaurations de fermes agricoles en habitations depuis de nombreuses années et qu'il n'y existe plus de fermes en

activité aujourd'hui. L'aménagement est simple et non fondé -

Mon projet ne me semble pas aller à l'encontre de l'économie agricole et touristique de Vexin sur Epte, il est tout à fait compatible, et pourrait même favoriser l'installation de jeunes dans les cadres de bien rural et harmonieux et me permettre, vieillissant, de rester vivre dans ma commune.

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique du PLU de Vexin sur Epte, je vous demande, compte tenu de ce qui précède, de bien vouloir faire en sorte que, le dossier du PLU, qui classe ma propriété en Zone Agricole, soit réexaminé

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête publique, l'assurance de mes sincères salutations



-Nadège MAQUESTIAU-
Cadastre : Section ZD
N° 15 et 16 contenance totale 16a 20 ca

Monsieur le président de la commission d'enquête public du PLU de Vexin-sur-Epte

25 grande rue d'Écos
27630 ECOS

Stéphanie Fauget

LOUIS Cassandre
6 chemin de la cavée
27630 Vexin sur Epte (FOURGES)

Le 12 juillet 2023,
Objet : PLU de Vexin sur Epte

Monsieur le président de la commission d'enquête public,

Je me permets de vous écrire ce jour à propos du PLU, plus particulièrement le PLU de la commune de Fourges.

Cette commune qui m'accueille depuis ma plus tendre enfance. Je suis issue d'une grande famille ayant pour la plupart toujours vécu à Fourges.

Mon arrière-grand-mère, ma grand-mère ainsi que ma mère y vivent depuis toujours.

Après avoir rencontré mon conjoint issu d'une commune voisine que nous avons donc décidé de nous installer ensemble pour fonder notre famille.

C'est donc tout naturellement et sans surprise que notre choix se porte sur une petite maison de la commune de Fourges, accueillante et familière.

Nous nous installons et rapidement s'ajoute à notre foyer une petite fille en mai 2021 qui profite chaque jour de ce cadre idyllique pour grandir à la campagne entourée de ses animaux.

Cependant la révision du PLU vient bousculer cette tranquillité. En effet, j'ai pu constater que la parcelle mitoyenne à ma propriété (N°309 sur le plan cadastral) avait fait l'objet d'une révision et est désormais constructible.

Cette parcelle N°309, était une terre agricole, la commune ayant pour volonté de favoriser les cultures nous pensions qu'elle resterait tel quel. C'est aussi ce qui nous avait orientés dans l'achat de notre bien en tant que primo acquérent.

Nous étions déjà surpris de la décision de construction d'un lotissement près du stade de Fourges. Je crains de ne plus reconnaître le village de mon enfance, face à cette urbanisation grandissante.

Mais lorsque que nous avons eu connaissance du projet de construction 6 maisons dans cette parcelle, nous sommes tombés des nues.

Les propriétaires de cette parcelle, nous ont informé de leur volonté de construire un ensemble de 8 maisons. Ce terrain mesurant un peu plus de 5000m², cela représenterait 8 lots d'environ 630m² chacun.

Encore une fois, Monsieur le président de la commission d'enquête publique, permettez-moi d'insister sur le fait que nous nous situons dans un petit village de 198 habitants avec ses lieux et monuments classés.

Ce type de projet, qui plus est dans le prolongement de la rue principale, à quelques centaines de mètres de notre église Saint-Pierre ne devrait pas voir le jour.

Aujourd'hui nous nous sentons l'aisée face à la révision de statut désormais « constructible » de ce terrain.

D'une part, car la construction d'un nombre important de propriétés sur cette parcelle mitoyenne ferait baisser la valeur de notre bien.

D'autre part, nous émettons des doutes sur la sécurité de nos biens et personnes si ses constructions mitoyennes à notre propriété voyaient le jour.

En effet, il semblerait que les parcelles N°309 ainsi qu'une partie du terrain de ma propriété (partie non construite) se situeraient en zone de ruissellement. Cette mention nous avait été faite par notre notaire Maître JGUET, lors de la signature de l'achat de notre bien en 2019.

Un premier projet de division avait déjà été émis peut être avant l'achat de notre maison (fin 2018). Les propriétaires avaient dû y renoncer à l'époque du fait de cette localisation en zone de ruissellement.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir réexaminer le dossier du PLU en ce qui concerne la parcelle N°309 en zone constructible sur le plan cadastral.

Vous trouverez ci-joint quelques éléments relatifs à l'achat de mon bien permettant d'étudier ma demande, ainsi qu'une copie du projet de construction (6.23.81).

Je vous prie de croire, Monsieur le président de la commission d'enquête public, en l'assurance de mes salutations distinguées.

LOUIS Cassandre



LOUIS Cassandre, 6 chemin de la cavée 27630 Vexin sur Epte (Fourges) | louis.cassandre2@gmail.com | Téléphone : 06.23.32.81.82

Direction générale des finances publiques
Cafétéria d'assistance du SPFDC
Fax : 01 69 10 07 830
pour un appel local à partir d'un poste fixe
du lundi au vendredi
de 9h00 à 18h00
Compte : en banque Adrap@dgfpe.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1
conforme à la réglementation cadastrale à la date du : 30/04/2019
valable au motif à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL CALDEA

Département		Canton		Commune		Vexin-sur-Epte	
Section	N° plan	PCR	N° du lot	Quartier	Adresse	N° de DA	Section
202 21	0172				4 CHE DE LA CAVÉE - FOURGES	202 0000200	202 21
						202 0000201	202 21
						202 0000202	202 21
						202 0000203	202 21
						202 0000204	202 21
						202 0000205	202 21
						202 0000206	202 21
						202 0000207	202 21
						202 0000208	202 21
						202 0000209	202 21
						202 0000210	202 21
						202 0000211	202 21
						202 0000212	202 21
						202 0000213	202 21
						202 0000214	202 21
						202 0000215	202 21
						202 0000216	202 21
						202 0000217	202 21
						202 0000218	202 21
						202 0000219	202 21
						202 0000220	202 21
						202 0000221	202 21
						202 0000222	202 21
						202 0000223	202 21
						202 0000224	202 21
						202 0000225	202 21
						202 0000226	202 21
						202 0000227	202 21
						202 0000228	202 21
						202 0000229	202 21
						202 0000230	202 21
						202 0000231	202 21
						202 0000232	202 21
						202 0000233	202 21
						202 0000234	202 21
						202 0000235	202 21
						202 0000236	202 21
						202 0000237	202 21
						202 0000238	202 21
						202 0000239	202 21
						202 0000240	202 21
						202 0000241	202 21
						202 0000242	202 21
						202 0000243	202 21
						202 0000244	202 21
						202 0000245	202 21
						202 0000246	202 21
						202 0000247	202 21
						202 0000248	202 21
						202 0000249	202 21
						202 0000250	202 21

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décembre 2019 (du 4 janvier 2020 au 7 et du 14 octobre 2019 au 21 et 30)

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Direction générale des finances publiques
Cafétéria d'assistance du SPFDC
Fax : 01 69 10 07 830
pour un appel local à partir d'un poste fixe
du lundi au vendredi
de 9h00 à 18h00
Compte : en banque Adrap@dgfpe.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1
conforme à la réglementation cadastrale à la date du : 30/04/2019
valable au motif à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL CALDEA

Département		Canton		Commune		Vexin-sur-Epte	
Section	N° plan	PCR	N° du lot	Quartier	Adresse	N° de DA	Section
202 21	0324				4 CHE DE LA CAVÉE - FOURGES	202 0000200	202 21
						202 0000201	202 21
						202 0000202	202 21
						202 0000203	202 21
						202 0000204	202 21
						202 0000205	202 21
						202 0000206	202 21
						202 0000207	202 21
						202 0000208	202 21
						202 0000209	202 21
						202 0000210	202 21
						202 0000211	202 21
						202 0000212	202 21
						202 0000213	202 21
						202 0000214	202 21
						202 0000215	202 21
						202 0000216	202 21
						202 0000217	202 21
						202 0000218	202 21
						202 0000219	202 21
						202 0000220	202 21
						202 0000221	202 21
						202 0000222	202 21
						202 0000223	202 21
						202 0000224	202 21
						202 0000225	202 21
						202 0000226	202 21
						202 0000227	202 21
						202 0000228	202 21
						202 0000229	202 21
						202 0000230	202 21
						202 0000231	202 21
						202 0000232	202 21
						202 0000233	202 21
						202 0000234	202 21
						202 0000235	202 21
						202 0000236	202 21
						202 0000237	202 21
						202 0000238	202 21
						202 0000239	202 21
						202 0000240	202 21
						202 0000241	202 21
						202 0000242	202 21
						202 0000243	202 21
						202 0000244	202 21
						202 0000245	202 21
						202 0000246	202 21
						202 0000247	202 21
						202 0000248	202 21
						202 0000249	202 21
						202 0000250	202 21

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décembre 2019 (du 4 janvier 2020 au 7 et du 14 octobre 2019 au 21 et 30)

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

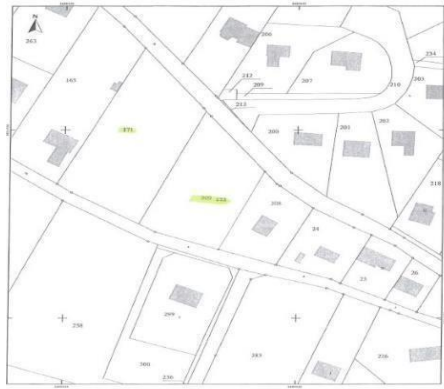
Direction Générale des Finances Publiques
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
N° de dossier : 2023/0000200

Le présent document d'information, établi par le service des finances publiques, a pour objet de fournir aux propriétaires des parcelles cadastrées, les informations relatives à leur situation cadastrale, ainsi qu'à leur situation fiscale.

Le présent document d'information est établi sur la base des données cadastrales et fiscales en vigueur au 31/12/2019.

Le présent document d'information est établi sur la base des données cadastrales et fiscales en vigueur au 31/12/2019.

Le présent document d'information est établi sur la base des données cadastrales et fiscales en vigueur au 31/12/2019.



DEPARTEMENT DE LEURE
COMMUNE DE VEXIN-SUR-EPTE
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE FOURGES
Section ZH nos 171 et 172
Chemin de la Cavée

Propriété des Consorts TOUTAIN

PLAN DE DIVISION

DOSSIER N° 33907
Affaire N° :
Echelle : 1/250

CALDEA
Géomètres-Experts

NOUVEAU A 21/03/2019 Plan de division
B 02/04/2019 Mise à jour des références cadastrales
C 03/04/2019 Bornage des lots

PLANIMETRIE : RGF 93 / CC49
ALTIMETRIE : IGN / NSF 69 par méthode GPS

Technicien : FG/MC
Établi par : FG
Contrôle : GD

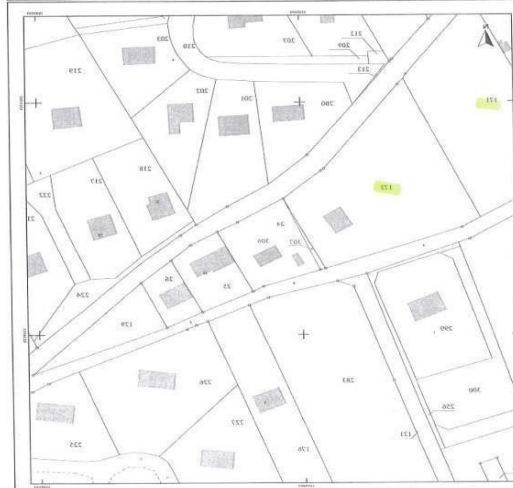
Direction Générale des Finances Publiques
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
N° de dossier : 2023/0000201

Le présent document d'information, établi par le service des finances publiques, a pour objet de fournir aux propriétaires des parcelles cadastrées, les informations relatives à leur situation cadastrale, ainsi qu'à leur situation fiscale.

Le présent document d'information est établi sur la base des données cadastrales et fiscales en vigueur au 31/12/2019.

Le présent document d'information est établi sur la base des données cadastrales et fiscales en vigueur au 31/12/2019.

Le présent document d'information est établi sur la base des données cadastrales et fiscales en vigueur au 31/12/2019.



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (EDRS) conforme aux articles L.125-5 et R125-26 du code de l'environnement. Ce document est destiné à être consulté à titre informatif et n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les productions d'usage en amont de ce document.

Localisation

Coordonnées GPS
Latitude : 49.12320
Longitude : 1.52670

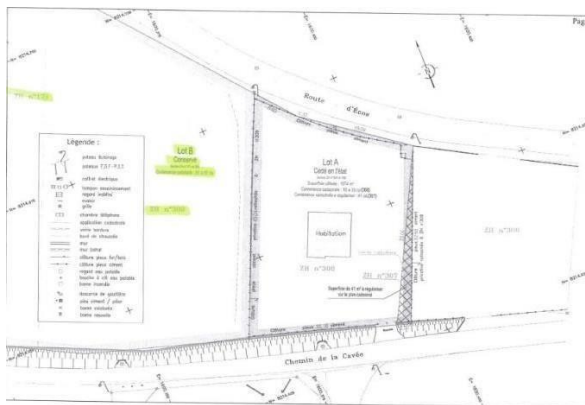
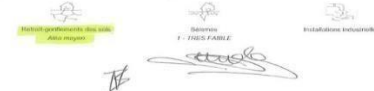


Informations sur la commune

Nom : VEXIN SUR EPTE
Code Postal : 27630
Département : EURE
Région : Normandie

Code INSEE : 27213
Commune déléguée (CDGEM) : Non
Nombre d'habitants de collectivités sœurs : 0 (habitants en amont)
Population à la date du 30/12/2011 : 162

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Informations historiques sur les inondations

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

5 événements historiques d'inondations sont identifiés dans le département Eure

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

Date de l'événement (date début / date fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national	
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)
15/06/1997 - 16/06/1997	Ruissellement urbain, Crue pluviale éclair (in)	de 1 à 9 morts ou disparus	3M-30M
06/07/1875 - 09/07/1875	Inondation urbaine, Crue pluviale (temp. normale inconnue), Ruissellement rural	de 10 à 99 morts ou disparus	Inconnu
12/01/1841 - 25/01/1841	Crue nivale	de 1 à 9 morts ou disparus	Inconnu
31/01/1764 - 27/03/1784	Crue nivale, Crue pluviale (temp. montée indéterminé)	Inconnu	Inconnu

Village de FOURS-EN-VEXIN

C + @ 19.7 | M. Emmanuel BOURDON | 25, rue de Chanauçon | Parcelle 070

Nous sommes originaires de Fours en Vexin et nous constatons que sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Vexin sur Epte, la parcelle 0070 est classée en zone naturelle, non constructible. Pourtant il y a une bande de douze mètres de large qui donne sur la rue du Moulin à vent dont je suis propriétaire depuis 1999.

J'ai perdu brutalement mon épouse le 31 décembre 2021, notre projet à moyens termes étaient de garder ce terrain constructible pour que notre fille puisse construire une maison ou bien construire une maison qui serait à louer pour répondre à la demande croissante des touristes pour visiter les jardins de Claude Monet et notre territoire.

La rue de Chanauçon est de la même manière classée en zone naturelle alors que nous avons fait avec la commune un projet immobilier avec la même orientation que la précédente parcelle.

En effet, lors de la succession que nous venons de terminer, ces terrains ont été chiffrés constructibles.

à l'attention du commissaire enquêteur

Monsieur Emmanuel BOURDON
Objet : 25 Rue de Chanauçon
Fours en Vexin
27630 Vexin sur Epte
emmanuel-bourdon@orange.fr

à l'attention du commissaire enquêteur

Objet : demande de modification du zonage des parcelles 0070 et 1092 sur la commune déléguée de Fours en Vexin.

Monsieur,

Nous sommes originaires de Fours en Vexin et nous constatons que sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Vexin sur Epte, la parcelle 0070 est classée en zone naturelle, non constructible. Pourtant il y a une bande de douze mètres de large qui donne sur la rue du Moulin à vent dont je suis propriétaire depuis 1999.

J'ai perdu brutalement mon épouse le 31 décembre 2021, notre projet à moyens termes étaient de garder ce terrain constructible pour que notre fille puisse construire une maison ou bien construire une maison qui serait à louer pour répondre à la demande croissante des touristes pour visiter les jardins de Claude Monet et notre territoire.

Par ailleurs la parcelle 1092 qui se trouve en face du 25 rue de Chanauçon est de la même manière classée en zone naturelle alors que nous avons pour ambition de construire en adéquation avec la commune un projet immobilier avec la même orientation que la précédente parcelle.

Cette situation est lourde de conséquence d'autant que lors de la succession que nous venons de terminer, ces terrains ont été chiffrés constructibles.

Ces pour toutes ces raisons que nous vous demandons de reconsidérer ce zonage.

Nous tenons à vous remercier par avance de votre réponse et vous présentons nos salutations distinguées.

Emmanuel BOURDON



@ 18.7	M. Pierre DESUTTER	projet ARMAND/COLLARD	Parcelle 1066
--------	--------------------	-----------------------	---------------

Je suis propriétaire de la parcelles 1066 en sortie du village de Fours sur la D8 en direction de Molincourt.
Avant le regroupement de commune, cette parcelle était constructible dans le projet de PLU de Fours en Vexin (avant que ce dernier soit abandonné en prévision du regroupement de commune de Vexin-sur-Epte)

Aujourd'hui il ne s'agit pas de rendre constructible l'intégralité de cette parcelle mais **une partie seulement qui est non cultivable et collée aux dernières habitations.**

La construction envisagée (et portée par Sylvain ARMAND et Amélie COLLARD habitants de Vexin-sur-Epte) **diffère des projets habituels de pavillons individuels, car il s'agirait d'un projet touristique et environnemental présenté et encouragé par la mairie de Vexin sur Epte dans le cadre de leur axede développement du tourisme local et de leur préservation de l'environnement.**

Plusieurs terrains dont des terrains communaux ont été étudiés mais ce terrain semble le plus adéquat pour recevoir le projet. L'attractivité et le respect de la construction avec l'environnement pourrait me décider à leur vendre ce terrain.

En effet il s'agit de la construction d'un lieu d'accueil de tourisme rural (non festif donc sans nuisance, pouvant recevoir entre 30 et 40 personnes pour des retrouvailles familiales (cousinades), retraites (spirituelles, yoga ...) et séminaire d'entreprises en quête de lieu certifié bas carbone. Le lieu portera aussi le label « handicap tourisme » et déposera une candidature aux fonds **LEADER** (subvention européenne pour soutenir le projet de développement rural). Le bâtiment serait une construction exemplaire sur le plan environnementale, dessiné par des architectes pour une parfaite intégration dans l'environnement proche et la nature, **il s'agira du premier gîte « passif » en France, avec une construction bas carbone et un terrain arboré.**

Le projet est bien avancé mais le statut du terrain les bloque.

Village de BERTHENONVILLE

@ 14.7	M. Pierrick COULANGE	5, rue du Haut de la Ville - MOLINCOURT	Parcelles 123, 133, 141, 142
--------	----------------------	---	------------------------------

« ...Je viens par le présent mail vous faire part de mon grand étonnement des décisions qui s'apprêtent à être prises quant au PLU de Vexin-Sur-Epte. En effet, il est prévu que la quasi-totalité du terrain où est édifiée ma résidence principale (parcelles N° 132, 133,141, 142) se voit passée en Zone Agricole. Je suis autant surpris de voir un hangar agricole de mon village de Molincourt passer de Zone agricole à constructible...et totalement enclavé en Zone Espace Vert Protégé. Je vous demande de bien vouloir m'expliquer ce qui motive cette décision. Néanmoins, je n'ai pas l'intention de me laisser spolier de cette façon : cette décision réduirait considérablement mon patrimoine (de 75€/m² à moins de 1 € du m² sur plus de 4000m² soit 4000 € au lieu de 300.000 €). Qu'advierait-il de ma maison si un sinistre l'endommagerait, nécessitant un permis de construire pour la remettre en état ? Comment pourrai-je construire ne serait-ce qu'un garage pour stationner mon véhicule, une piscine ou bien une extension de la maison ? Je vous demande donc de revoir ce projet concernant mon bien et de revenir à la raison. A défaut, si la décision éta it maintenue, je n'hésiterais aucunement à la contester conformément à l'article R-421-1 du Code de la Justice Administrative... »



Géoportail



extrait zonage PLU

R 05.7	M. Guillaume MOISY		ZC8
--------	--------------------	--	-----

« ...je soussigné Guillaume MOISY, gérant de la SCEA de Molincourt, propriétaire de la parcelle ZC8 à Berthenonville. La parcelle contenait un bâtiment agricole qui a brûlé en 2020 ; Je souhaiterais savoir si ce terrain serait à bâtir... »




Géoportail – extrait CE



PLU – extrait CE

@ 07.7	Mme Pascale COTE/M. Alain BORGHESI	2, rue Grande - MOLINCOURT	Parcelle 117
<p>Contestation du passage à la désignation « Agricole » d'une partie du jardin de notre maison sise 2 rue Grande, Hameau de Molincourt, Berthenonville, 27630 Vexin-sur-Epte</p> <p>Nous avons acquis il y a 10 ans une maison avec ses dépendances, située au n°2 rue Grande, Hameau de Molincourt, excommune de Berthenonville maintenant fusionnée dans la nouvelle commune de Vexin sur Epte. Le jardin de cette maison est constitué des parcelles habitables suivantes : 81, 112, 113, 115 et 117 de la feuille cadastrale « F060 ZE 01 – Commune : VEXIN-SUR-EPTE (27) ». Nous y résidons quatre jours par semaine et voulons en faire notre résidence principale d'ici deux ans.</p> <p>C'est donc avec intérêt que nous avons pris connaissance de l'ensemble des études mises à disposition dans le cadre du projet de nouveau PLU de Vexin sur Epte et notamment du document « 4.2.2-VSE_ATLAS_Villages », page 23, qui détaille la désignation de toutes les parcelles de notre hameau de Molincourt.</p> <p>Conformément à la procédure, nous vous prions de prendre en compte notre contestation s'agissant du passage en désignation « terre agricole » d'une partie de notre jardin qui correspond à la parcelle portant le numéro 117.</p> <p>Nous insistons tout d'abord sur le fait que cette parcelle ne peut en aucun cas devenir une zone agricole compte tenu de l'impossibilité d'y effectuer une culture. En effet, la présence de quelques arbres centenaires dans sa partie Sud ainsi que deux cerisiers anciens en son centre empêche toute exploitation agricole. Ces arbres, que nous faisons entretenir (JARDICIEL SARL, 5 chemin du Moulin à Vent. 27630 Fours-en-Vexin) chaque année depuis notre arrivée, accueillent une multitude de nichées d'oiseaux ainsi qu'une variété d'insectes participant à l'équilibre biologique de notre hameau et à son développement.</p> <p>Par ailleurs, l'accessibilité de cette terre pour des travaux agricoles est impossible.</p> <p>Enfin, l'achat de cette propriété a été motivé notamment par la surface de construction offerte. Nous souhaitons agrandir notre habitat dans un futur proche, évidemment dans le respect de son environnement auquel nous tenons tant, afin de pouvoir y accueillir dans les meilleures conditions nos enfants et futurs petits-enfants ainsi que nos amis et leur famille. Un projet actuellement à l'étude concerne la partie Nord de la parcelle 117.</p> <p>Aussi, à la lumière de ces informations, nous vous remercions de corriger la désignation de notre parcelle 117 en la maintenant « terre habitable ».</p>			

R 08.7	M. BOUFFLET 1 rue de la norée	331, 336, 018, 242
<p>Mr & Mme Boufflet Emmanuel, Eloïse. 1 rue de la norée 27630 Vexin sur Epte - Berthenonville</p> <p>Monsieur le président de la commission d'Enquête Commune de Vexin sur Epte 25 Grande rue Ecos 27630 Vexin sur Epte</p> <p>À Berthenonville, Le 19 juin 2023</p> <p>Objet : Demande d'extension des zones de déclassement en zone UA3</p> <p>Monsieur le président de la commission d'Enquête,</p> <p>Nous avons acquis les parcelles n° 0242/0327/0328/ 0018/0331/0336/0332 en zone constructible, dans le but de la construction de notre résidence principale sur les terrains n° 0331/0336. Nous avons des projets d'avenir pour offrir à nos enfants l'occasion de s'installer sur les parcelles 0018 et 0242.</p> <p>Nous disposons également d'un projet professionnel bien développé sur la parcelle n° 0327 pour installer les locaux de notre société FM Diffusion dans le bâtiment existant.</p> <p>Nous avons réalisé l'ensemble de la rénovation du bâtiment sur la parcelle 0331 qui menaçait de s'écrouler ainsi que le bâtiment sur la parcelle 0327.</p> <p>Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à ce jour, nos parcelles 0018/0242/0331/0336/0332 deviennent non constructibles et inutilisables.</p> <p>Nous constatons également une erreur sur notre parcelle 0242, elle est classée en AOP en espace vert pour les usagers de la voie verte. (Voir pièce jointe du dossier PLU 3 Orientation d'aménagement et de programmation / Secteur de renouvellement – Berthenonville)</p> <p>Nos projets personnels et professionnels sont désormais irréalisables.</p> <p>Nous allons essayer des pertes financières considérables.</p> <p>C'est pourquoi nous vous demandons le déclassement des parcelles N° 0018/0242/0327/0331/20336/0334/0332 en zone UA3.</p> <p>Veuillez agréer, Monsieur le président de la commission d'Enquête, nos salutations distinguées.</p> <p>Mr & Mme Boufflet Emmanuel, Eloïse.</p>		

COMPLÈTE DÉPOSÉ LOA3 DE LA PENNANCE DE 8/7/23

Mr Mme Jean Marc BARAN
4 Rue du Rû Vert-MOLINCOURT
27630 VEXIN SUR EPTE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE ROUEN
Mme GRAVELINE, Mr POUQUET,
Mr LE VOURCH, Mr SEGAL

Molincourt, le 7 juillet 2023

OBJET : Commentaires relatifs à la proposition de modification du PLU de la commune de Vexin-sur-Epte - Molincourt

Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Nous soussignés, Mr et Mme BARAN, propriétaire depuis 12 ans d'une maison sise à Molincourt, cadastrée ZE 85 ET 116, venons de prendre connaissance du projet du PLU.

A notre grande stupéfaction, nous avons constaté qu'une grande partie de notre propriété, SOIT 2/3 de la surface totale qui est de 3335 m², serait classée en zone Agricole (voir plan annexé), alors que la partie supportant la maison et les parcelles autour sont classés en zone constructible Up.

Plusieurs points méritent d'être portés à votre attention :

1. La nouvelle délimitation semble être tracée « à la règle » sans tenir compte de la réalité du terrain, de l'emplacement, des caractéristiques du terrain etc...

2. Que peut-on exploiter / cultiver, sur un bout de terrain, enclavé, entouré d'habitations, en plein milieu du hameau ... ?

Ce terrain n'a jamais eu de vocation agricole et nous n'avons d'intention de lui donner une telle vocation.

Cette partie de notre terrain constitue une belle surface présentant un fort potentiel pour accueillir éventuel projet de construction ou d'agrandissement et n'est pas propice pour admettre une activité agricole (trop petite, prolongement des habitations)

Nous demandons à ce que la totalité de notre propriété soit 3335 m² RESTE classée en zone constructible, tel que c'était le cas lors de notre achat en 2011.

Classement d'office (sans même nous en informer ni demander notre avis) de cette partie du terrain en zone A nous porte préjudice et dévalorise totalement notre propriété, compromettant les projets de construction/agrandissement et constitue une perte de chance de vendre au prix et conditions raisonnables.

Ce classement ne nous permet plus de nous projeter dans l'avenir et il n'y a aucune contrepartie financière.

Nous subissons de ce fait une énorme moins-value immobilière!

Compte tenu des prix moyens du mètre carré (dans l'Eure, en 2021) : le mètre carré constructible évalué à 74 euros et le mètre carré agricole évalué à 0,923 euros :

Notre terrain « déclassé » d'environ 2200 m² évalué à 162.800,00 € en zone constructible ne vaudra que 2.030 € après le classement en zone agricole !

Nous appelons cela : DU VOL - DE L'ESCROCRIE !

Cette décision relève, à notre sens, de l'abus de pouvoir.

3. Nous nous permettons attirer votre attention sur un autre point "aberrant"

L'espace public devant notre maison, la place centrale du village portant : "La Croix de Molincourt" (dernier témoin d'une église démolie en 1812) et des arbres centenaires, se retrouve EN ZONE "CONSTRUCTIBLE", suivant le projet du PLU !

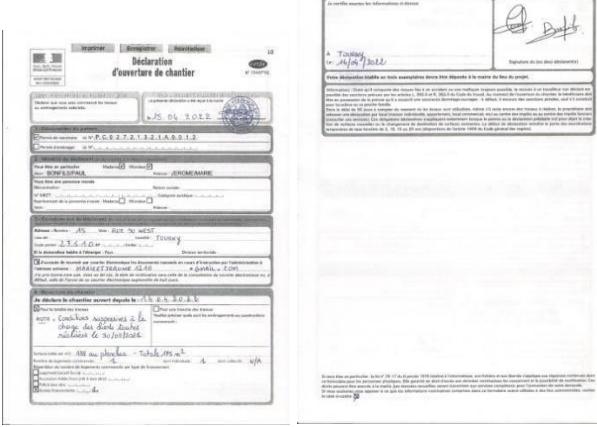
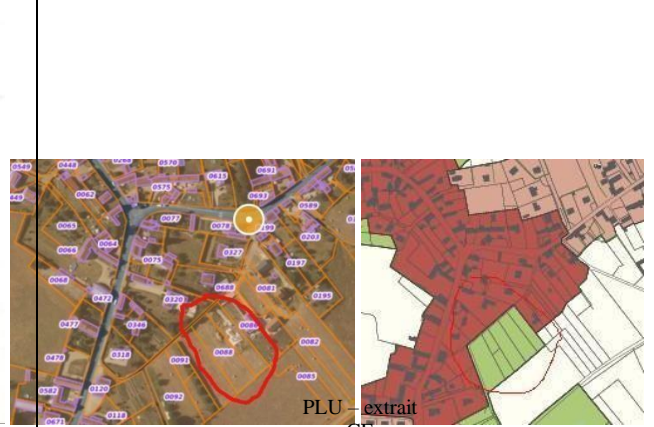
... ?

Par la présente, nous nous opposons catégoriquement au projet du PLU en ce qu'il touche notre propriété et la dévalorise et en ce qu'il impacte le hameau de Molincourt dans son intégralité et exigeons le retour sur les décisions prises.

En cas de refus, nous nous verrons contraints d'intenter un recours contentieux.

Vous remerciant de l'attention portée à notre demande.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Je vous sollicite afin de vous parler de ma propriété, car j'ai eu la stupefaction de constater qu'une partie de mon terrain va être classée en Espace Vert Protégé. Ce classement restreint mon droit à construire et me contraint à réaliser des démarches administratives à chaque changement d'un élément de paysage de mon jardin.

En effet, Nue-Propriétaire des parcelles 58, 59, 60, 61 sur le hameau de Molincourt, je constate que les parcelles 58, 59 et 60 ont été déclassées de constructible en zone non constructible (Zone N) alors même :

- qu'une partie des parcelles nouvellement classée Zone N est déjà bétonnée
- que les parcelles 58, 59 se situent au cœur du village, puisqu'elles donnent sur la place principale, elles sont donc totalement intégrées à l'habitat urbain.
- que la surface classée Zone N sur les parcelles constituant sur ma propriété est disproportionnée.
- que j'avais prévu de construire sur ma parcelle dans un futur proche
- qu'un permis de construire PC 27213 20 A0003 M01 a été accordé le 24/09/2021, validant ainsi la construction d'un bâtiment sur les parcelles 59 et 60, sur lesquels la construction à usage d'habitation a été depuis édifiée.
- qu'enfin, la parcelle 58 avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en 1996 dans son intégralité avec la possibilité de construire sur 2 lots et d'y déposer 2 permis de construire distincts.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de parcelles 58, 59 et 60 en zone non constructible (Zone N) et je demande à ce que toutes les parcelles 58, 59, 60, 61 soient classées en constructible (zone Up) dans le PLU.

En second lieu,

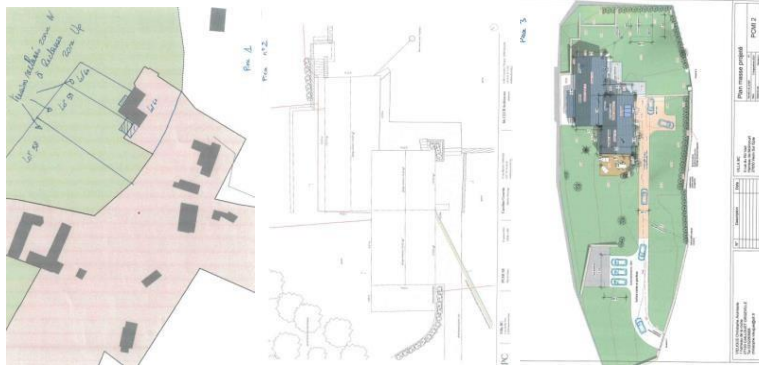
j'observe que le plan du hameau de Molincourt omet une partie du tracé d'un chemin vicinal (chemin des noyers) qui passe par la parcelle 100 pour déboucher rue Grande. Cette même parcelle qui est étonnamment classée en

Zone urbaine alors qu'elle est aujourd'hui à destination agricole et traversée en diagonale par le chemin des noyers.

Enfin le classement en Zone agricole des jardins de la commune est assez surprenant. Le classement en zone urbaine ou zone agricole des 3 maisons en bordure de village ne semblent pas non plus répondre à une unique grille d'analyse ou à une même logique.

Pièces justificatives :

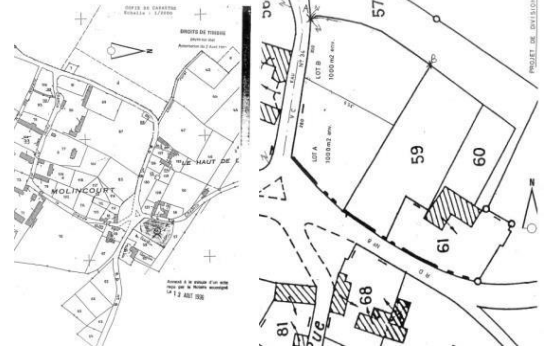
- 1) Extrait projet PLU 2023 : parcelles à reclasser
- 2) Plan de masse permis de construire
- 3) Plan de masse permis modificatif
- 4) Certificat d'urbanisme



CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF
 Délivré par le Préfet au nom de l'Etat
 DOSSIER : 27 06096M0131
 Commune de BERTHENVILLE
 Adresse du terrain : Section ZE 58, BERTHENVILLE, 27430 BERTHENVILLE
 Propriétaire : M. Nicolas LE GUILLOU
 DROITS DE TIMBRE : 27202 VERNON CEDEX
 Date de validité : 13 AOUT 1996
 Informations : Terrain de 2000 m², Lot A de 1000 m², Lot B de 1000 m².

DOSSIER : 27 06096M0131 COMMUNE BERTHENVILLE PAGE 2
 REPONSE A LA DEMANDE
 DISPOSITIONS D'URBANISME
 DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE
 EQUIPEMENTS PUBLICS
 OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
 Informations : Terrain désigné ci-dessus est réalisable sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

DOSSIER : 27 06096M0131 COMMUNE BERTHENVILLE PAGE 3
 Le présent certificat comprend 3 pages
 Pour toute demande de RENSEIGNEMENTS, s'adresser ci-dessous LE 20/05/96
 VENON
 Rue Romain Rolland
 27550 SAINT-MARCEL
 TEL. : 32.64.51 00
 S. FOURTIER
 Informations : Ce document est soumis à la responsabilité de l'architecte et de l'Etat.



« ...je suis surpris de constater que ma parcelle cadastrée AB277 pour 3995m2 n'est plus constructible dans le PLU en élaboration. Certes, il s'agit d'une parcelle agricole ; mais elle n'est plus exploitée aujourd'hui, de la part de la taille des engins agricoles donc plus cultivée. La viabilisation, eau et électricité, est sur la place. La voirie est en bon état, prévue pour des constructions prochaines, et, la borne incendie a un débit de 60m3/h. Tout avait été prévu lors de la réalisation du lotissement attenant. A proximité de la RD6014, la demande locative sur Cantiers est forte :

- 60 appels en 24H après la parution d'une maison à louer
- sur 15 visites sélectionnées et programmées 14 dossiers complets déposés

A minima je souhaiterais 1500m2 afin de faire construire 3 maisons à louer à l'année pour terminer le lotissement qui actuellement semble inachevé. »



COMMUNE de BERTHENOVILLE
 DELIVERE PAR LE PREFET AU NOM DE L'ETAT
 JOSSIER : 27 06096M0131

SECTION DE TERRAIN
 BERTHENOVILLE
 27610 BERTHENOVILLE

MAISON en date de : 23/04/96

DRONTS DE TIMBRE
 payés sur état
 Autorisation du 2 Août 1991
 M. Nicolas LE GUILLOU
 Géomètre-Expert DPLG
 9, Rue du Point du Jour
 B.P. 34 217
 27202 VERNON CEDEX

REPONSE A LA DEMANDE
 L'opération envisagée est réalisable sous les réserves et sous les prescriptions mentionnées dans ce document.

DISPOSITIONS D'URBANISME
 (Plan National d'Urbanisme (S.U.S.))

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

EQUIPEMENTS PUBLICS
 Le terrain est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable des constructions habitatives.
 Le terrain n'est pas desservi actuellement par un réseau public d'assainissement. Un dispositif d'assainissement autonome est à prévoir.
 Le terrain est desservi par le réseau public d'électricité dans des conditions satisfaisantes.
 Le vote d'accès est satisfaisant.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
 Le futur propriétaire est informé que le terrain se situe dans une zone défavorable à un assainissement autonome classique. En conséquence, une étude pédologique du sol sera exigée avant toute livraison d'autorisation de construire. La filière retenue dans les conclusions techniques de l'étude de sol devra impérativement figurer sur le plan de masse du projet de construction (article R 421.2 du Code de l'Urbanisme).
 Le permis de construire serait refusé si aucun système d'assainissement individuel ne s'avérait possible sur ce terrain en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.
 Les accès aux lots A et B seront jumelés, et en retrait de 3,00 m par rapport à l'alignement de la Voie Communale n° 34.
 Les arbres à haute tige d'essence locale seront conservés.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
 L'ajout de l'opération de construction ne à la réalisation de l'opération projetée. Les formalités ci après devront être accomplies :
 - le plan de masse de construction

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation de sol en méconnaissance des règles indiquées dans le cas échéant s'effectuera sans possibilité d'une action en nullité en application de l'article L 420-4 du Code de l'Urbanisme. La répartition des ouvrages ne la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

TERRAIN DE LA DEMANDE
 PROPRIETAIRE : M. Melle CHARPENTIER
 NATURE : Agricole

INDICATEUR (coefficient et nombre) : SE 50
 SUPERFICIE : 3000 M² Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE
 Le terrain de la demande fait l'objet d'un projet de division en 2 lots dont :
 LOT A : 1000 M² Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur
 LOT B : 1000 M² Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

OBJET DE LA DEMANDE
 Possibilité de réaliser l'opération ci après l'article L421-38 et 421-54 du code de l'urbanisme
 Une habitation sur chacun des lots A et B

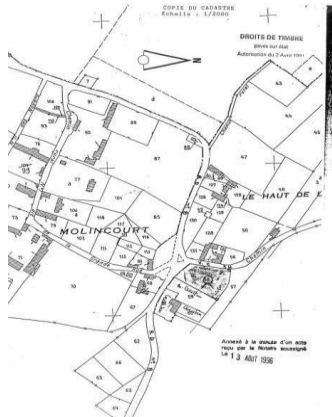
Annexé à la demande d'un acte notarié par le Notaire soussigné
 13 AOUT 1996

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT

RECEVÉ DE VALIDITÉ : Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment le demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'un an à compter de la date de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celui-ci ne pourra être remis en cause (sauf faute de celle-ci) au moment de la délivrance du permis de construire. Les servitudes applicables au terrain, les taxes et contributions (notamment l'impôt foncier) sont applicables au terrain dès lors que le certificat d'urbanisme est valide.

Préalablement à l'opération de construction, il appartient au demandeur de s'assurer qu'aucune décision de justice n'a émis le caractère de cette construction.

ELIMINATION DE NULLITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée une fois (une fois) pour un délai d'un an, sur demande présentée deux ans au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prolongation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée de certificat d'urbanisme doit être versée.



PROJET DE DIVISION

Village de BUS SAINT REMY

R 19.6

Mme BORDIER Martine

4 rue du Val Corbon

« Bon pour moi à Bus St Rémy ».

R+PJ 08.7

M. Jean CHAMPY

Parcelle ZE 55

« ...surface 2ha01 sise en ...Rue de la Pierre... Souhaite la révision du classement en zone constructible les 1500 m² classés actuellement en zone N. Cette parcelle a fait l'objet de certificats d'urbanisme et d'un permis de construire en 2018 »

Baudement Urbanisme

1987 Jean CHAMPY, agriculteur loue la parcelle ZE 55 à Bus Saint Rémy leudt la Croix Rouge (2 Ha01ca) sise 1.A route de la Pierre Tournante le long du Hameau de Baudemont

23/08/1990 La propriétaire vend la parcelle à Jean CHAMPY

25/07/2003 C.U. demandé par un jeune couple habitant le hameau de Baudemont le terrain est séparé de 5m par le chemin vicinal N°30 du corps de ferme des grands parents de la jeune femme,

Annexe Demande de C.U. (Beuzelin/Pilon)

Annexe Terrain & Corps de ferme Beuzelin

07/07/2006 La commune établit une carte communale, au vu du faible agrandissement de la carte d'administration suggère d'élargir la carte en présence de la DDE et de l'architecte des Bâtiments de France, sans avoir demandé l'avis du propriétaire la pointe de la parcelle ZE 55 est inscrite à la zone Constructible.

Annexe PLU

Annexe Plan du terrain

13/02/2007 C.U. subdivision de Gisors

Annexe C.U.

22/09/2007 Vente conditionnelle Le Boisselier

Annexe Promesse vente chez Jouyet

27/12/2007 modification délai instructeur

Annexe Modif époux Le Boisselier

14/05/2008 C.U. opération réalisable au profit de J.Champy

Annexe C.U.

11/07/2008 Répartition des financements des raccordements eau/électricité

Annexes Accord Jean CHAMPY
Délibérations mairie EDF France Télécom

14/04/2010 Facture détaillée plans de géomètre via étude Jouyet

Annexe Facture de 3 350 € 98

12/05/2009 Avis SPANC pour filière assainissement

08/09/2011 Arrêté accordant un permis de construire à Jean Champy pour le motif suivant

« Considère que la mise en œuvre de ce modeste projet aura une incidence acceptable sur l'aspect du site classé »

Annexe Volet paysage maison

Annexe Volet maison

18/06/2012 PC accorder car incidence acceptable sur l'aspect du site classé

Annexe PC

04/11/2014 C.U. Opération réalisable

Annexe C.U.

03/02/2016 Demande prorogation de C.U.

Annexe Demande

15/02/2016 Prorogation C.U. Opérationnel

Annexe Prorogation

09/05/2016 Mandat vente Meg Agence

Annexe Mandat

Annexe Annulation

05/07/2017 C.U. dans zone secteur constructible

Annexe C.U.

22/08/2017 Promesse vente Rouzic financement refusé

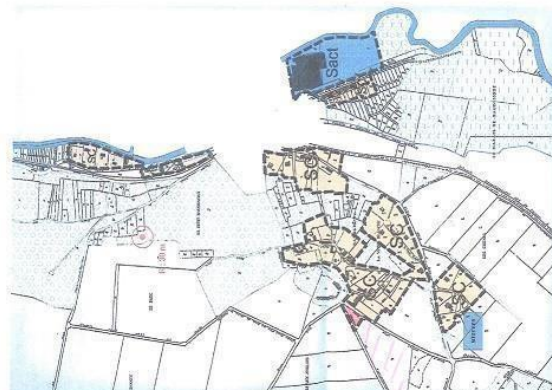
Annexe Suspension promesse à cause refus prêt

02/02/2018 Plan de division Luc Devaux

Annexe Plan au 1/250

07/06/2018 Prolongation délai instruction

07/08/2018 Facture géomètre Luc Devaux 1956 € TTC



Zone constructible de la ZE 55
Zone non constructible de la ZE 55
M. Champy, 02.07.22

"...venu consulter le dossier."

BUS ST REMY

Je me permets de vous adresser ce courrier en tant que propriétaire du château de Bus, situé à Bus-Saint-Remy (parcelle 0094 feuille 1 section AB), afin de partager mes observations et préoccupations concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vexin-sur-Epte.

Tout d'abord, je tiens à vous féliciter pour votre choix de classer un grand nombre de parcelles en zone naturelle (N), notamment les parcelles 0157, 0158, 0159 et 0098 (feuille 1 section AB). Je suis pleinement en accord avec cette décision, car elle contribue à préserver l'harmonie qui règne aux abords du manoir et permet de continuer à profiter des magnifiques vues sur le monument depuis la rue du Valcorbon et la rue de la Reine Blanche. La beauté d'un village est un équilibre fragile et je suis convaincu que ce choix pérennisera cette équilibre.

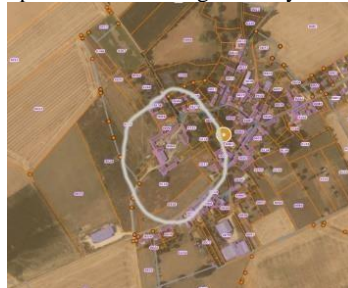
Le projet sur la parcelle 0158 qui fait l'objet d'un sursis à statuer met en danger cet équilibre et je suis heureux de voir que la mairie de Vexin-sur-Epte semble en mesurer les enjeux. Notre patrimoine est fragile, il fait la fierté et la richesse de nos villages. Il me semble sage de protéger ses abords. Je dois signaler que j'ai pu observer plusieurs espèces en voie de disparition sur ces parcelles tel que des chauves souris ou des sauterelles.

Par ailleurs, je suis également satisfait de la classification du bâti et de la cour du manoir (parcelle 0094 feuille 1 section AB), en zone N qui me semble tout à fait appropriée est indispensable à notre projet de rénovation. En effet, nous prévoyons la réhabilitation des communs en hébergements touristiques, salles d'expositions, ateliers d'artistes et spa. Cette classification nous permettra de mener à bien notre projet tout en préservant l'intégrité architecturale du site. L'impossibilité de réhabiliter les communs conduirait à leur ruine.

Cependant, j'exprime mes inquiétudes concernant les abords du monument du côté parc, plus précisément les parcelles 0088, 0116, 0113, 0090 et 0098 (feuille 1 section AB). La classification de ces parcelles en zone Up me semble inappropriée, étant donné leur proximité immédiate avec le monument historique. Je vous encourage vivement à envisager une classification plus restrictive en zone N, afin de pérenniser davantage le site et de préserver son intégrité. Je m'interroge cependant car j'ai pu déterminer si cette classification permettra de reconstruire des édifices actuellement à l'état de vestige (tours du château côté parc). J'ai du mal à comprendre comment ont été déterminés les zones UA 3 et Up sur le village de Bus-Saint-Remy. Le cadastre napoléonien témoigne d'un centre bourg bien différent de celui défini dans le projet. Comment des fermes déjà présentes au 19e voir bien avant 16e peuvent elles être considérées comme « zone pavillonnaire » ?

Par ailleurs, je m'interroge sur l'aménagement des espaces publics à Bus-Saint-Remy. Il est essentiel de prévoir des lieux de rencontre et d'échange dans nos villages, tels qu'une école, une maison des associations, des commerces ou encore une salle des fêtes. Ces espaces sont des éléments clés pour favoriser la vie communautaire et renforcer le dynamisme de notre village. J'espère que ces considérations seront prises en compte lors de l'élaboration du PLU. J'ai observé que le préau devrait être conservé ce qui est une bonne nouvelle car celui-ci a un fort intérêt patrimonial.

La fermeture prochaine de l'entreprise vieille montagne à Bray et Lu à elle était anticipé dans l'élaboration du Plu?



Géoportail



PLU - Extrait zonage

Remarques préalables :

1/ il est dommageable pour la population que cette enquête ait eu lieu entre le 19 juin et le 19 juillet c'est à dire à la veille des vacances
 2/ il est regrettable que la mairie de Vexin sur Epte n'ait pas organisé une réunion publique permettant à la population de s'exprimer sur le PLU avant son adoption par le conseil municipal, car bien que de nombreuses réunions aient été proposées durant la préparation de ce PLU dans les différents villages de VSE, à aucun moment nous n'avons eu la moindre information sur le PLU lui-même. Nous n'avons eu que des informations sur la manière dont il allait être construit. Donc aucun dialogue avec la population n'a été proposée sur le document final, même pas à travers le conseil participatif, qui a été réuni pour une information générale lui aussi, après qu'il ait passé son année à s'occuper de prévoir et de mettre en place des fleurs dans nos villages et des parcs à vélos, alors qu'il aurait pu être le relais entre la population et la mairie pour débattre des choix concrets que l'on découvre aujourd'hui à travers ce document.

3/ le fait que Vexin sur Epte soit classée comme une « petite ville » alors que c'est une commune nouvelle qui en regroupe 14 très éloignées les unes des autres (117 kms d'un bout à l'autre de la commune) alors que les critères de l'INSEE sont parfaitement clairs à ce sujet : une petite ville doit répondre à 2 critères l'un concernant le nombre d'habitants à partir de 2000 et l'autre la continuité du bâti les habitations ne devant pas se trouver à plus de 200m les unes des autres.

Remarque sur l'ensemble de la présentation du PLU lui-même : le fait de créer ce PLU comme si Vexin sur Epte était une ville, fausse d'entrée de jeu les décisions qui sont prises, notamment concernant la création de logements sociaux prévus dans des villages dépourvus de tous commerces et sans déserte de cars quotidiens permettant de se rendre en ville pour faire ses courses ou répondre à des besoins médicaux. Des choix qui auront nécessairement pour conséquence l'aggravation des difficultés de populations déjà rendues fragiles par leurs difficultés financières.

La succession de copié/collé engageant la commune au respect de l'environnement, de la biodiversité et à la protection et la mise en valeur des bâtiments historiques, n'est accompagnée d'aucun projet concret. Les seuls projets concrets concernent la création d'habitats éparpillés dans les villages

Remarques sur la présentation du PLU pour Bus St Rémy : lorsque Je lis Une réhabilitation qualitative des bâtiments d'intérêt existants devra être privilégiée en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces derniers. Ceci appelle de ma part deux interrogations :

1/ que recouvre l'expression : nouvelles fonctions urbaines ?

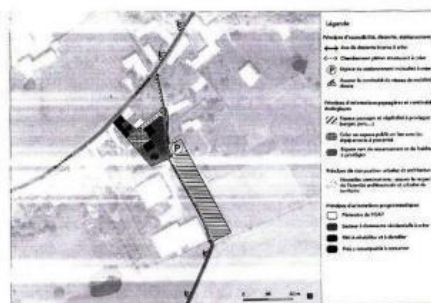
2/ comment insérer des fonctions urbaines dans un village de moins de 200 habitants et quid des engagements pris par la mairie de conserver notre mairie pour pouvoir en faire un lieu d'accueil, de rencontres et d'échanges entre la population, puisque nous ne disposons d'aucun autre lieu communal dans cette ancienne commune composée de 5 hameaux éparpillés dans un réseau de 3 kms autour du village de Bus St Rémy lui-même, qui ne contient qu'une soixantaine de résidents permanents. Le schéma de principes lui-même (joint en annexe pour rappel) ignore totalement cette réalité car on n'y voit pas apparaître les 5 hameaux constituant l'ancienne commune de Bus St Rémy donc sa disparité et ses difficultés pour la population de cette ensemble à pouvoir se rencontrer hors des bâtiments publics jusqu'ici mis à disposition par la mairie , qui priveront les habitants de toute possibilité de liens sociaux s'ils sont amenés à être affectés à ces fameuses « nouvelles fonctions urbaines » sans aucun contenu défini. L'attrait de Bus Saint Rémy réside dans la présence de son château classé qui offre un point de vue magnifique de sa superbe tour en encorbellement depuis la rue principale du haut du village, avec la dernière vue remarquable qui nous reste sur la vallée à Bus St Rémy. . Ce patrimoine mérite sans doute plus d'intérêt que celui qu'on lui a consacré jusqu'ici, d'autant qu'il pourrait devenir un lieu de visites et de rencontres artistiques.

Pour conclure : Ce PLU a toutefois le mérite de s'engager à proscrire les haies monospécifiques d'essences denses et à s'engager à ne pas permettre la mise en place de projets catastrophiques pour la population de nos villages comme celui de Terreal dans un autre petit village de cette commune nouvelle, celui de Cahaignes, qui va engendrer, s'il n'est pas bloqué par le préfet ce qu'une très grande partie de la population de VSE espère, de créer des nuisances épouvantables pour les habitants de Cahaignes et une aggravation des embouteillages dès le matin sur le pont de Vernon pour tous les habitants de Vexin sur Epte qui doivent le traverser pour aller travailler, à cause du ballet infernal de camions de 40 tonnes tout au long des journées de la semaine.

A lire le PLU on a le sentiment que le bien-être et le bien vivre ensemble de la population est au cœur des préoccupations de la mairie, la simple option de se satisfaire du fait que 14 villages dont certains sont composés de hameaux , sont désormais classés « petite ville » reste une inquiétude terrible au sein de la population qui ne se reconnaît absolument pas dans cette appellation qui a déjà des conséquences administratives terribles pour les habitants auxquels on envoie des courriers administratifs à leur adresse postale sans le nom de leur village estampillé Vexin sur Epte qui n'arrivent jamais.

Ma dernière interrogation sera donc la suivante : quel sens pouvez-vous donner à un PLU qui se construit sur une fausse réalité de ville quand il doit être pensé pour 14 entités dont seulement « disposent de quelques commerces de proximité.



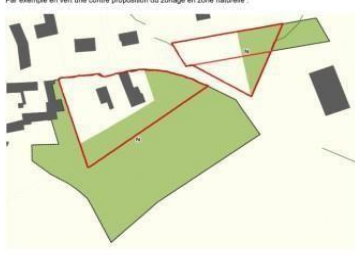
Schéma de principes de Bus St Rémy dont les 5 hameaux qui constituent le village sont invisibles



Handwritten signature

"J'ai étudié le projet du village de la Villeneuve et je prévois de déposer un recours ultérieurement. Merci pour les conseils".

"Je fais suite à ma première visite en date du 19/06/2023 pour laquelle j'avais posé des questions sur le nouveau projet de PLU. J'ai exposé ce jour un projet de courrier que je compte envoyer dans les jours à venir (mail)."
 Comme discuté lors de mes deux venues en mairie de Vexin-sur-epte le 19 juin et le 1er juillet lors des réunions d'enquête publique, je vous prie de trouver le courrier ci-joint.

<p>Romain Séon pour l'indivision SEON 5 et 7 rue du coq sauvage La Villeneuve 27630 Vexin-Sur-Epte</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Commune de Vexin-sur-Epte, 25 Grande rue, Ecos - 27630 Vexin-sur-Epte</p> <p style="text-align: right;">Vexin-sur-Epte, le 1er juillet 2023</p> <p>Objet: Demande de modification du projet de Plan Local d'Urbanisme concernant les parcelles ZE N°192, ZE N°168 et ZE N°166 dans le cadre de l'enquête publique</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,</p> <p>Je vous écris concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 8 février 2023 dont l'enquête publique est en cours. En effet, celui-ci prévoit la transformation de trois parcelles appartenant à ma famille, ZE N°192, ZE N°168 et ZE N°166, de zones urbanisées en zones naturelles, ce qui est à l'encontre de nos intérêts.</p> <p>Tout d'abord, je tiens à souligner que l'une des parcelles en question comprend une ancienne ferme datant de 1860 et ses dépendances, témoignant ainsi de la longue histoire de construction et de la viabilité de ces terrains. Cette bâtisse ne doit pas être ignorée lors de la modification du zonage.</p> 	<p>De plus, à l'échelle du village, il est surprenant de constater que si la totalité de notre propriété est convertie en zone naturelle, très peu de parcelles dans le reste du village sont impactées par cette transformation. Cette situation soulève des questions quant à la justification et l'équité du choix des parcelles à redessiner en zone naturelle.</p>  <p>Par ailleurs, la reclassification de ces parcelles en zone naturelle entraînerait un préjudice financier conséquent. Ces terrains ont été acquis à crédit par nos parents en 1975 et 1983. En tenant compte de l'inflation et des taux d'intérêt de 10% (taux moyen des années 1970-1980), ces parcelles ont été achetées à un prix de 85 000€ d'aujourd'hui alors que leur valeur marchande en zone naturelle est trois fois plus faible. Après plus de 40 ans de possession de cette maison, et malgré toute l'énergie et les investissements réalisés, nous n'avons plus les moyens d'entretenir la maison et sommes contraints de la vendre en essayant de minimiser nos pertes.</p> <p>Si laisser en zone U l'ensemble de la propriété n'est pas possible au regard d'arpeux environnementaux (contrainte écologique, terres agricoles et forestières, zero artificialisation).</p>	<p>ne...) que nous partageons, peut-être serait-il possible d'envisager un découpage qui permette de construire dans la commune de l'est pour développer l'offre de logements familiaux tout en conservant une zone naturelle en périphérie de la commune et maîtriser l'étalement urbain ?</p> <p>Par exemple en vert une contre proposition du zonage en zone naturelle :</p>  <p>Dans ces circonstances, je sollicite votre bienveillance et votre compréhension afin que nos parcelles conservent leur statut constructible dans le PLU (au moins partiellement). Je vous serais reconnaissant de réexaminer attentivement ce projet en prenant en compte l'historique de cette maison et sa constructibilité passée afin de minimiser le préjudice financier. De plus, je suggère que d'autres parcelles du village soient également prises en considération pour équilibrer la répartition des zones naturelles, conformément à l'équité et aux intérêts de l'ensemble des propriétaires concernés.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p style="text-align: right;">Romain Seon</p>
--	---	--

LUTZ Stéphanie St Remy.

1. Hameau de St Remy
 ► problématique des eaux de ruissellement de la cote de l'abbaye jusqu'au 9 route de la Vallée (hameau qui construit avant le 9)
 ► Depuis le coursou beulinots fait un obstacle non naturel aux écoulements.
 ► un stationnement. (Avec stationnement n'est prévu dans le hameau).

2. Bionval: Pourquoi sur le hameau Bionval, le seul changement envisagé au sein du PLU concerne le patrimoine bâti recensé.
 ► peut-on faire l'objet d'un changement de destination?

3. Ecos. Pourquoi le secteur a dominante économique (commerces) écopé en matière d'inspiration ne fait pas l'objet d'une inscription sur le plan?

4. Bus St Remy. Je m'interroge sur la pertinence que la parcelle 121 AC 43 soit constructible étant traversé par un fossé?

« ...Nous sommes venus pour déposer notre demande concernant la parcelle 121ZD6 à Saint Rémy pour qu'une partie d'environ 1000m2 de celle-ci soit classée en zone constructible. La demande sera transmise par courrier postal. »

Valentine LEBATTEUR
06 79 90 54 61
v.lebatteur@hotmail.com

A l'attention du Président de la Commission d'Enquête.

Monsieur,

Ce courrier fait suite à la lettre que j'ai adressé au service aménagement du territoire de Vexin-sur-Epte le 04 janvier 2022 dans le cadre de l'élaboration du PLU. Après la découverte des études réalisées et des recommandations faites par l'Etat, je n'ai pas l'impression que ma demande ait été proposée et par conséquent étudiée. C'est ainsi, que je réitère ma demande qui me tiens à cœur.

Pour vous exposer les faits, ma famille est propriétaire de plusieurs terrains dans la commune de Saint-Rémy depuis le début du XXème siècle. Nous avons des projets immobiliers sur certains de ces terrains. Notamment sur la parcelle 121 ZD 6 qui est classée actuellement en zone constructible. Mon frère quant à lui, souhaiterait faire construire sur la parcelle 121 ZD 2, qui a été classée en zone non constructible lors de l'approbation en 2006.

Depuis 2021, j'échange avec le service d'aménagement du territoire du Vexin-sur-Epte et suis attaché avec l'architecte des bâtiments de France afin de recevoir les recommandations et cibler les contraintes que nous pourrions rencontrer, afin que nos projets rentrent dans le cadre du règlement communal.

J'ai connaissance de l'arrêté du PLU qui a pris date le 08 février 2023 et qui sera opposable en fin d'année 2023. Je me suis également entretenue avec Madame Anne-Sophie DELAHAYE le mercredi 24 mai 2023. Nous nous sommes renseignés sur les enjeux territoriaux et les orientations stratégiques du nouveau PLU.

Nous avons connaissances de la stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui encourage la conservation des zones naturelles ainsi que des obligations du SCOT qui définit une superficie d'espace constructible à respecter.

Nous souhaiterions qu'une partie de 1000m² sur la parcelle 121 ZD 2 dont la surface s'étend sur 8300m² soit classée en zone constructible. En effet, ce terrain se situe dans le prolongement des habitations (terrains mitoyen à une zone constructible et bâti) et se compose d'une belle surface plane qui présente un fort potentiel pour accueillir un projet de construction. La parcelle n'est pas propice pour admettre une activité agricole car elle est trop petite et en grande partie boisée. La partie forêt sera conservée et entretenue pour conserver son caractère de zone naturelle.

Nous sommes conscients que ces parcelles sont situées en secteur classé et inscrit monuments historiques, c'est pour cela que nous sommes alerte à toutes indications et prenons l'initiative d'effectuer les recherches, de façon à ce que nos futures maisons soient en cohérence avec l'architecture du secteur.

La lecture des lettres du PLU, ont pu nous communiquer des informations sur la structure du territoire, sa population, ses aménagements et sa situation économique. Nous sommes des personnes âgées d'une vingtaine d'années actifs qui souhaiterions pouvoir construire nos foyers respectifs dans ce cadre et près de notre famille. D'où la nécessité de ma

demande afin de pouvoir profiter enfin de ces terres acquises par nos ancêtres et dont le potentiel n'a pas encore révélé.

Sans contre-indications dont je n'aurais pas connaissances, je suis convaincue, que ma demande de revoyure pour une partie de la parcelle 121 ZD 2 en zone constructible est rationnelle et n'aura pas d'impacts néfastes pour la commune de Bus-Saint-Rémy, ni plus généralement pour le territoire. A contrario, elle sera globalement bénéfique pour le développement de la commune. Je suis convaincue que ma demande est raisonnable et respecte parfaitement les stratégies engagées puisque qu'il s'agit uniquement d'environ 1000m² dont la construction d'une maison sera harmonieuse avec l'environnement et les structures autour.

Afin d'illustrer mes arguments, vous trouverez annexé à ce courrier, des photographies du terrain.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire, et pour un éventuel entretien.

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

Valentine LEBATTEUR

Annexe parcelle 121 ZD 2

Emplacement géographique de la parcelle



Lettre revoyure parcelle 121 ZD 2 Saint-Rémy 27630_Valentine Lebatteur_062023

Lettre revoyure parcelle 121 ZD 2 Saint-Rémy 27630_Valentine Lebatteur_062023



...transmis par courrier ma demande de revoyure concernant la parcelle 121 ZD 2 à Saint -Rémy..... En effet, semblerait-il que ma demande formulé en début d'année 2021 et envoyer par recommandé n'ai pas été initié auprès de la commission d'étude.



Village d'ECOS

R 19.6

M. Antoine LAMBERT

Le Chesnay

Parcelles 124-125-126

« ...demande de réintégrer sur la zone « Le Chesnay » les parcelles 124, 125, 126 sur la commune à ECOS ; en Zone Agricole. Le Batiment actuel est utiliser et bailler à usage Agricole. C'est surprenant d'autant que d'autres parcelles voisines sont utilisés en habitation. Comme la maison Bouillard parcelle. 214. Ancien Corps de ferme du Chesnay 0122. Parcelle 160. Il semble pas logique d'enfermer tout le monde en Nt. A Fours en Vexin, observations la maison en fin de construction semble être en zone naturel...ZB 1164 Dans cette même logique. La parcelle ZB 47 en ZA...pourrait accueillir 2 terrains à bâtir. Cette zone par l'acceptation du permis sur la parcelle ZB1164 devrait sans dénaturer quoi que soit , pouvoir être bati. Ce terrain finira en friche. »

"Sommes venus consulter les documents. Nous reviendrons déposer nos requêtes. Merci pour l'accueil."

Monsieur et Madame Thierry LEROY 5 place de l'Église - Guित्रy 22510 VEXIN-SUR-EPTE

Monsieur le Président de la commission d'enquête Mairie de Vexin-sur-Epte 21 Grande rue - Rive 22510 VEXIN-SUR-EPTE

VEXIN-SUR-EPTE, le 17 juillet 2023

Observations envoyées par mail : thierry@vexin-sur-epte.fr

OBJET : Observations à enquête publique – Elaboration du PLU de VEXIN-SUR-EPTE

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

1.- Nous soumettons respectivement de différentes parcelles situées sur la commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE :
- Parcelles AB 97, 99 et 150 situées sur l'ancienne commune de Guित्रy ;
- Parcelle AB 93 située sur l'ancienne commune de Guित्रy ;
- Parcelle AB 3 située sur l'ancienne commune de Fontenay en Vexin ;
- Parcelle ZH 24 située sur l'ancienne commune de Fontenay en Vexin.

2.- Par délibération en date du 30 juin 2021, le conseil municipal de la commune a prescrit l'engagement d'une procédure d'élaboration de PLU. Ce PLU a été arrêté le 8 février 2023.

Après en avoir pris connaissance, ce projet de PLU appelle les observations suivantes de notre part.

1. Sur les parcelles AB 97, 99 et 150 d'une part et AB 93 d'autre part, situées sur l'ancienne commune de Guित्रy



Elles ne sont également pas mentionnées dans le diagnostic agricole de votre PLU :



Rien ne justifie donc leur classement en zone agricole.

6.- Le PADD prévoit pourtant qu'il convient de « Préserver l'attachement et la vitalité des autres villages et hameaux de Vexin-sur-Epte ».

Il est également précisé que « Les élus ambitionnent à permettre le développement de chaque des villages par le renouvellement urbain dans le respect de leurs identités et la qualification des interventions faites dans les centres de villages ».

Le PADD prévoit certes également de protéger les espaces agricoles en se fixant comme objectif de « Limiter l'impact de développement urbain en faveur d'une préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers », et de « Eviter la fragmentation et l'enclavement des espaces de culture et de production, en prenant en compte les capacités d'accès aux parcelles et aux chemins d'exploitation agricole ».

Il convient toutefois de faire une balance de ces objectifs avec l'objectif constant à « Eviter la stabilisation de la population dans un premier temps, puis à une croissance démographique raisonnée afin d'assurer à nos la maîtrise des équipements et de la qualité de vie ». Une constructibilité, même limitée, des villages doit donc être permise.

Il est en effet prévu de « Projeter l'accueil de nouveaux habitants en faveur d'un renforcement de la structure Communale ».

7.- En tant qu'ancien maire de Guित्रy et qu'agriculteur, je suis bien évidemment attaché à la protection de nos territoires et des terres agricoles. Je sais également qu'il convient de permettre le développement, même limité et encadré, de nos villages pour en assurer la survie.

3.- Le PLU prévoit le classement de l'ensemble de nos parcelles en zone agricole



4.- Nos parcelles AB 97, 99 et 150 ne sont pas exploitées depuis lors de leur enclavement.

Le rapport de présentation indique que la zone A a pour objectif de « assurer la protection des espaces agricoles » et « permettre le développement et l'adaptation technologique de l'activité agricole ».

De la même façon, le PADD prévoit de « Eviter la fragmentation et l'enclavement des espaces de culture et de production, en prenant en compte les capacités d'accès aux parcelles et aux chemins d'exploitation agricole », cette protection ne peut toutefois s'appliquer à ces parcelles qui sont d'une et déjà enclavées entre une parcelle bâtie et la route.

Comment voudrions exploiter un espace de 1 200 m² enclavé de la sorte et enclavé entre la route et une maison d'habitation ?



À la lecture du PADD, nous comprenons que si le développement urbain doit être limité et conditionné avec une préservation des espaces agricoles, il convient toutefois de prévoir des espaces de construction afin de permettre notamment l'accueil de nouveaux habitants.

Nos parcelles sont idéalement placées pour répondre à ces objectifs.

8.- Le rapport de présentation précise que la densification et le renouvellement doit se faire dans l'enveloppe urbaine des villages « Pour cela, il est précisé l'optimisation des enveloppes urbaines des villages par densification et renouvellement notamment sur la partie communale afin de permettre l'accueil d'habitants sur l'ensemble de Vexin-sur-Epte ».

Or nos parcelles sont précisément situées dans l'enveloppe urbaine des villages.

9.- S'agissant de notre parcelle AB 93, celle-ci a été servage dans le cadre de l'analyse de l'enveloppe bâtie mais a été identifiée en niveau 3 conditionné par un potentiel de densification et de mutation faible. Ce terrain est présent dans l'enveloppe urbaine et parfaitement accessible, il serait dès lors identifié automatiquement et classé en zone constructible.



Le terrain est facilement mobilisable dès lors qu'il est d'ores et déjà relié à la voie publique et qu'il présente une surface plane.



Leur classement en zone agricole n'est donc pas justifié et un classement en zone constructible ne paraît aucunement dénué d'un espace agricole.

5.- Le rapport de présentation précise « On dit peu en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPD 2020 et au diagnostic agricole ».

Or, nos parcelles, qu'il s'agisse des parcelles AB 97, 99 et 150 ou de la parcelle AB 93 ne sont pas déclassées à la PAC, preuve en est la capture ci-dessous du RPD 2020 :



4



Selon la méthodologie des enveloppes bâties et du périmètre des 25 mètres présentée dans le rapport de présentation, la partie nord de cette parcelle se situe dans l'enveloppe bâtie :



3

De plus, il est éclairé. En façade de rue, le mur est en pierres de taille, en hauteur et est « aligné » avec les voisins, il mesure 2m30 et un bardage « maillé » de 1 à 4 m de haut. Côté Sud, un mur pierre mesure 1 m de haut. Ce terrain est, en outre, déjà desservi par les réseaux.

Notre parcelle AB 93 :



7

Cette parcelle est d'ailleurs enclavée dans la zone U sans qu'il ne soit justifié de détacher sur cette parcelle :



Nous osons que d'autres parcelles non constructibles à proximité sont pourtant classées en zone U :



Or comme qu'il est également privilégié de classer des parcelles situées en second réseau en zone U plutôt que notre parcelle pourtant idéalement placée dans le bourg.



9

Pourquoi en est-il différencié pour notre parcelle ?
 Cette parcelle, située dans le bourg, permettrait de répondre aux critiques des personnes publiques associées, et notamment du préfet, qui demande de réduire les extensions.
 Cette parcelle ne constitue en effet pas une extension.

10. - Nous souhaitons donc que ce terrain soit classé en zone constructible.
 11. - Nous prions avant dépôt un permis de construire le 12 juillet dernier sur les parcelles AB 97, 99 et 150.



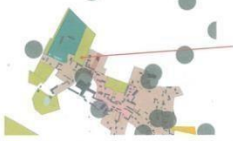
12. - De la même façon, nous demandons le classement en zone U des parcelles AB 97, 99 et 150 afin de pouvoir être classées en zone A, ainsi que cela a été démontré.

10

11. Sur la parcelle AB 3 située sur l'ancien commune de Fontaines en Yveline



13. - Le PLU arrêté prévoit le classement de cette parcelle en zone naturelle :



14. - Le règlement prévoit que « La zone N correspond aux terrains présentant un réseau de sensibilité écologique, environnementale, paysagère, de risque naturel ou de développement forestier. »

Le rapport de présentation ajoute que cette zone vise à « protéger les espaces naturels de la commune », « maintenir la qualité de paysage et permettre sa mise en valeur ». »

11

Vous ajoutez que « La zone N classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Fontaines-en-Yveline, destinés en zone à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'exposition des crues ».

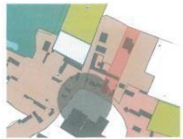
La parcelle AB 3 se rapporte à aucun de ces critères. Elle ne présente aucune valeur environnementale particulière.

Rien ne justifie un tel classement.

15. - Nous demandons le classement partiel de notre parcelle AB 3 en zone U pour une surface d'environ 2.200 m² tel qu'indiqué ci-dessous et le classement du surplus en zone A.



12



16. - La partie de la parcelle dont nous demandons le classement en zone U se situe en effet dans l'écovillage urbain :



Les parcelles situées de part et d'autre sont en zone constructible et, à ce titre, rien ne justifie un classement en zone naturelle.

13

La parcelle est en zone totalement placée dès lors qu'elle est à proximité immédiate de la suite des files qui se succèdent accessible par cette voie :



Il est évident que la commune, après avoir placé la suite des files et est évident, classe l'ensemble des parcelles situées à proximité en zone inconstructible tout au long de cette voie.

Nous sommes d'ailleurs prêts, si cela s'avère nécessaire et compte tenu de la localisation de cette parcelle, à effectuer avec la mairie un dossier de permis de construire pour permettre la réalisation d'équipement communal ou public ne pour répondre à un besoin particulier de la commune.

Cet tel projet permettrait d'améliorer l'aspect de l'accès à cette suite des files.



14

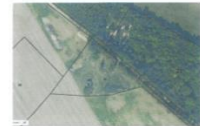
17. - L'ajout de la surface de la parcelle, rien ne justifie le classement en zone N de cette-ci.

La parcelle n'a aucune valeur environnementale et ce classement permettrait même à son exploitation.

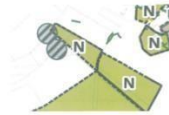
La chambre d'agriculture, dans son avis, indique d'ailleurs qu'il convient de classer en zone agricole l'ensemble des parcelles situées sur une activité agricole et non en zone naturelle.

18. - Nous demandons donc, à tout le moins, le classement du surplus en zone agricole.

11. Sur la parcelle AB 24 située sur l'ancien commune de Fontaines en Yveline



19. - Le PLU arrêté s'identifie par le « parcelaire habité recensé au titre de l'article L. 122-79 du Code de l'urbanisme » :



15

20. - Le règlement vise pourtant les éléments de patrimoine bâti repris. Le rapport de présentation précise que « L'Etat définit par ailleurs le concept de patrimoine d'un espace (châteaux, manoirs, chapelles, maisons remarquables, ...) ou souligne l'intérêt d'un type de patrimoine de construction remarquable (habitat rural, maisons, masures, lavoirs, crevasses, colombiers, puits, églises, ...). »

21. - Le dossier à venir, recense des Châteaux de plus de 6 mètres de hauteur datant de 1777 situés sur notre parcelle AB 24 s'est donc classé par rapport à ce titre.



D'autres maisons à venir sont pourtant inscrites sur cette commune ainsi que sur d'autres communes.

16

22. - Afin de permettre sa protection et sa rénovation éventuelle, nous souhaitons que ce dossier soit prioritaire.

23. - Nous vous remercions de bien vouloir noter nos demandes et les prendre en considération pour modifier le PLU arrêté en conséquence.

24. - Nous vous remercions, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, pour l'attention que vous portez à nos observations, et nous vous prions de recevoir notre considération la plus haute.

Madame et Monsieur Thierry LEROY

Thierry Leroy *Thierry Leroy*

17

R + C + PJ 19.6

M. Bruno BLONDEL

30 rue du Bout de la Ville-

Parcelle AB 206.

« ...remis ce jour à Monsieur le Commissaire enquêteur ma demande de reclassement la parcelle n° AB 206 en zone constructible. Courrier et plan joints. »

BLONDEL Bruno

30, rue du bout de la ville - Ecos

276 30 VEXIN SUR EPTE

Tél : 06.10.99.94.43.

Maii : bruno.blondel13@orange.fr

Demande déposée sur registre

des requêtes du PLU le 12/01/23

Mairie de Vexin sur Eppte

A l'attention de Monsieur le Commissaire

enquêteur chargé de l'enquête publique

sur le P.L.U. de Vexin sur Eppte

18 rue grande - Ecos

27630 VEXIN SUR EPTE

Ecos, le 19 juin 2023

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous envoie ma demande de reclassement de la parcelle n°AB206 en zone constructible.

En effet, elle a été déclassée en tant que potager suite à la proximité d'un bâtiment agricole, de l'étréouisse du chemin de descente et du carrefour dominant dans la rue du bout de la ville, (P.L.U. n°1 et n°2) Pour information, ce chemin permet le passage pour deux habitations depuis plus de vingt ans pour l'une d'elles et cinquante ans pour l'autre. Ce même chemin permet également le passage des tracteurs agricoles équipés de leurs remorques. Matériels bien plus encombrants que des véhicules VL.

Jusqu'à présent, aucun signe « d'interdiction des véhicules agricoles » n'est présent dans les deux sens de la circulation. Le débouché dans la rue du bout de la ville est exactement identique à celui du chemin des routiers qui permet de desservir une dizaine de maisons. Cette voie n'est pas plus étroite que la rue du haut grenier qui se situe juste à côté du lavoir et qui donne également dans la rue du bout de la ville.

En ce qui concerne le bâtiment agricole, la construction d'une maison d'habitation a bien été réalisée récemment suite à la délivrance d'un permis de construire sur un terrain mitoyen avec celui-ci. Ce qui n'a posé aucun problème.

Après la date du déclassement de ma parcelle, plusieurs terres agricoles ont été prises pour des constructions d'habitations dans la commune d'Ecos.

La décision de rétrograder ce terrain en potager, de mon point de vue, était injustifiée. Il existe actuellement une servitude de passage de piétons, véhicules et réseaux, large de 6m au profit de la parcelle n°AB206 donnant dans la rue du bout de la ville avec toutes les conformités requises à la sécurité suite à un permis d'aménagement que j'ai réalisé.

La parcelle n°AB206 est visible et est actuellement prête à être reliée au réseau d'égouts, d'électricité et d'eau potable. Cet aménagement a été réalisé par le maître d'œuvre du Cabinet CALDEA de Vernon. (P.L. n°3)

L'accès de la parcelle n°AB206 se fait par la servitude de passage existante dans la parcelle n°AB526 depuis la rue du bout de la ville.

C'est la raison pour laquelle, je réitère aujourd'hui ma demande de reclassification de la parcelle n° AB206 en zone constructible. Je joins les photocopies attestant que cette parcelle requiert bien toutes les configurations requises à un prochain reclassement.




J'espère que vous donneriez une suite favorable à ma requête et je vous remercie d'avance. Je suis également disponible pour un complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.



P.L.U. 3

- n°1 Synthèse enquête publique,
- n°2 Plan de situation,
- n°3 Plan d'aménagement.

Remarques de la population	Localisation	Eléments explicatifs/discussion de groupe de travail	Déclassement
1. Demandeur (Bruno Blondel) souhaite la déclasser en zone constructible afin de permettre la construction d'une maison d'habitation. L'urbanisme des zones agricoles permet de répondre à ce besoin. L'urbanisme des zones constructibles permet de répondre à ce besoin. L'urbanisme des zones constructibles permet de répondre à ce besoin.		La parcelle n°AB206 est visible et est actuellement prête à être reliée au réseau d'égouts, d'électricité et d'eau potable. Cet aménagement a été réalisé par le maître d'œuvre du Cabinet CALDEA de Vernon. (P.L. n°3)	✓
2. L'urbanisme des zones agricoles permet de répondre à ce besoin. L'urbanisme des zones constructibles permet de répondre à ce besoin. L'urbanisme des zones constructibles permet de répondre à ce besoin.		L'accès de la parcelle n°AB206 se fait par la servitude de passage existante dans la parcelle n°AB526 depuis la rue du bout de la ville.	✓
3. M. BLONDEL souhaite le reclassement de la parcelle AB 206 en zone constructible.		C'est la raison pour laquelle, je réitère aujourd'hui ma demande de reclassification de la parcelle n° AB206 en zone constructible. Je joins les photocopies attestant que cette parcelle requiert bien toutes les configurations requises à un prochain reclassement.	✓

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE VEXIN-SUR-EPTE
COMMUNE DÉLÉGUÉE D'ÉCOS

Section AB nos 204
Rue du bout de la ville

Propriété de M. et Mme Bruno BLONDEL

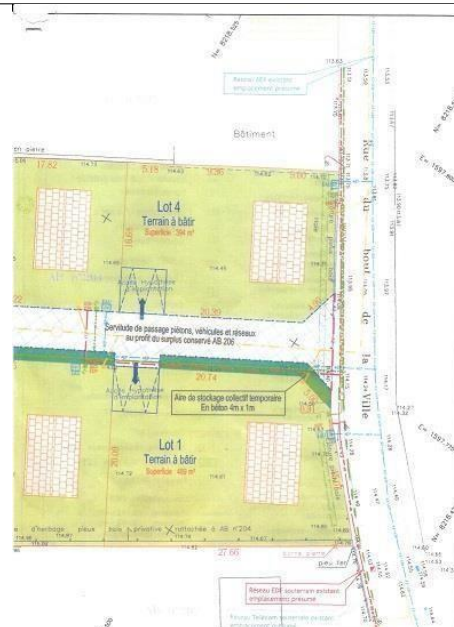


DOSSIER N° 34136 PA9 Hypothèse d'implantation Echelle : 1/250

CALDEA Géomètres-Experts

INDICE A 20/11/2020 Compléments et précisions INDICE C
INDICE B 22/04/2021 INDICE D

PLANIMÉTRIE : RGF 93 / CC49 ALTIMÉTRIE : IGN / NGF 69 par méthode GPS

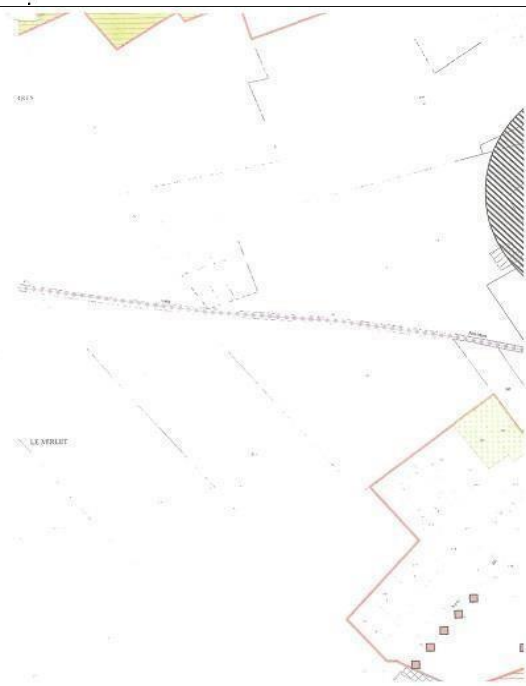


Légende d'état des lieux :

application cadastrale	arbre
voie bordure	regard eau potable
mur	bouche à clé eau potable
mur bahut	borne incendie
clôture pieux fer/bois	puu ciment / plier
clôture pieux ciment	barre existante
Eau potable existant	barre nouvelle
emplacement présumé	coffret électrique
ECP souterrain	tampon assainissement
emplacement présumé	regard indéfini
Télécom enterré existant	avaloir
emplacement présumé	grille
Eaux usées existant	chambre téléphone
emplacement présumé	poteau éclairage

Légende des travaux :

Accès (entrée charretière) hypothèse d'implantation	EAU Citerneau Eau Potable
Grève bitume	FT Regard 40x49 PIT
Bordure P1 orasée	EDF Coffret EDF
Bordure A2	Boîte de branchement 40x40
Accotement en matériau drainant GNTD/31.5, profilé en noue engazonnée	Chambre de tirage L2T
Dalle béton pour stockage temporaire des conteneurs d'ordures ménagères	Regard Ø1000
Hypothèse d'implantation	Eau potable Ø65
	Télécom 3Ø 42-45
	Télécom 3Ø 42-45 (réseau principal)
	EDF
	Eaux usées Ø 125 (branchement)
	Eaux usées Ø 160 (réseau principal)



<p>R+C+@ 19.7</p>	<p>Mme Myriam ZOUAGHI MAULET</p>	<p>1 rue Grande - BERTHENONVILLE</p>	<p>global + ECOS ZE 01 67-68</p>
<p>"...Concernant les 26 terrains à bâtir à la sortie d'ECOS direction CIVIERES, il existe un puits maçonné et une source souterraine qui alimente le terrain".</p>			
<p>Myriam Zouaghi-Maulet 1 rue grande – Berthenonville 27630 Vexin-sur-Epte</p> <p><u>Commentaires relatifs à la proposition de modification du P.L.U. de la commune de Vexin-sur-Epte, et plus particulièrement la commune déléguée d'Écos</u></p> <p>A l'attention de monsieur le président Commissaire-enquêteur Tribunal administratif de Rouen.</p> <p><u>Remarques préliminaires à caractère général :</u></p> <p>Vous trouverez ci-après un certain nombre de commentaires relatifs aux documents qui ont été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique visant notamment à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vexin-sur-Epte et, en particulier, de la commune déléguée d'Écos.</p> <p>A l'échelle d'une simple habitante du village, vous fournir tous les commentaires que ces documents suggèrent nécessiterait un travail considérable. Il est tout à fait impossible, sans s'adjointer l'aide de plusieurs experts coûteux, de répondre point par point sur tous les éléments soulevés par la proposition de révision du plan local d'urbanisme. Une analyse du projet, réalisée à une échelle individuelle, ne peut être donc que parcellaire.</p> <p>Aussi, et cette réserve faite, les commentaires généraux et particuliers que vous trouverez ci-après n'enlèvent rien à la volonté de leur auteur, en vous les transmettant, de leur garantir une portée pleine et entière. Cette révision de plan local d'urbanisme n'a rien d'anecdotique ou de mineure. Si elle est validée, elle entraînera une transformation profonde du territoire de la commune, et du bourg d'Écos en particulier - et une densification urbaine qui est en tout point à éviter sur un territoire qui est suffisamment peuplé et qui est aussi, et depuis toujours, un territoire rural et agricole. Par ailleurs, les sites urbains de ce secteur du département de l'Eure sont bien connus : Vernon, Bray-et-Lu, Gassy, Les Andelys. Écos et ses alentours n'ont jamais fait partie - et le bourg d'Écos n'a ni le destin ou la vocation à se transformer en ville. Ce serait une aberration environnementale totale.</p> <p>Nous comptons sur votre pleine considération des commentaires ci-après dont vous voudrez bien, encore une fois, pardonner le caractère parcellaire. Nous ne doutons pas de l'attention que vous voudrez bien leur accorder, compte tenu des enjeux et des transformations qui engageront profondément l'avenir de ce bourg rural.</p> <p>1/5</p>	<p>Encore une fois, les commentaires que vous trouverez ci-après se veulent plus spécifiques au bourg d'Écos et aux transformations qui risquent de l'affecter.</p> <p>Les commentaires ci-après, qui se veulent généraux, n'enlèvent rien à la nécessité de revoir point par point la légalité des modifications suggérées. Chacune des propositions faites dans les documents de révision du PLU démontrent l'ampleur considérable de la transformation envisagée tant sur la nature du bourg que de sa densification urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet d'aménagement présenté démontre une course à la densification « urbaine » d'un bourg, celui d'Écos, qui dans son évolution et son histoire, est d'abord un tout petit village du Vexin normand. - À terme, ces propositions aboutiront totalement à défigurer et à enlever son identité à un bourg déjà porteur d'un patrimoine limité et fragile. Tout cela au profit d'une course douteuse à la construction et à une transformation de la commune en site pavillonnaire « d'ortoir » portée par la promotion de logements sans aucune identité. La rue de l'Arseuil en est le triste témoignage. Les derniers logements sociaux construits en 2019 et 2020 sont revêtus de tôles en zinc. Le seuil décent de logements sera largement dépassé (la carte n'est pas représentative) et qu'il ne soit qu'un affichage visant à permettre aux promoteurs de ces changements de rentrer dans une spirale spéculative poussant à la construction pavillonnaire à tout crin. L'extension des logements se fait dans le prolongement de ceux terminés en 2020. <p>Les perspectives de construction sont considérables avec un projet de modification du plan local d'urbanisme qui mentionne déjà la possibilité de construire 14 logements, d'une zone « commerciale » sur des terrains pour le moment vierges de toute construction !</p> <p>Par ailleurs, ce projet n'aurait pas la même portée si la commune n'avait pas déjà récemment connu un développement totalement disproportionné à travers la création du quartier de la gendarmerie et du site dit du « Requigniard », qui s'est soudainement jeté il y a quelques années seulement) recouvert de logements pavillonnaires visant déjà à attirer les foyers à bas revenus sur la commune.</p> <p>Ce quartier récent a été notamment construit par un bailleur social afin de densifier l'habitat bon marché sur la commune. Cette réalisation qui devait, à l'origine, simplement se concentrer autour de la construction de la gendarmerie, a détruit des terres agricoles et a été l'objet de nombreuses critiques tant par le fait qu'il a donné lieu à la création d'un quartier « inattendu », et sans aucune identité, mais aussi du fait de la piètre qualité de ses constructions. Tout cela n'a abouti qu'à amener une population globalement insatisfaite de son implantation à Écos, en y « vivant les uns sur les autres » dans une ambiance de banlieue pavillonnaire. Dans le cadre de votre enquête, nous vous invitons fortement à aller faire le tour de ce quartier et à demander aux habitants qui vous ouvriront leurs portes ce que ceux-ci pensent de la qualité de leurs logements.</p> <p><u>Ce développement est une trahison de l'identité du village et de tout objectif de qualité de vie en milieu rural.</u> Ce quartier a contribué à défigurer l'entrée du bourg et l'espace naturel existant, avec</p> <p>2/5</p>		
<p>un impact environnemental sur le bourg qui trouve toute son expression dans une forte circulation automobile et la frustration de ceux qui habitent ce quartier.</p> <p><u>Il importe, compte tenu de ce précédent, de mettre en place toutes les précautions à fin d'éviter qu'un tel développement ne se répète.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De plus, les perspectives du PLU, absolument démesurées, vont à l'encontre de la protection de l'environnement et des terres naturelles dans ce bourg. Certains avis, déjà rendus publics, en témoignent. - Ce projet questionne très sérieusement son sens, dans un bourg qui a déjà connu une densification résidentielle (car il faut également mentionner les opérations immobilières réalisées récemment en entrée ou au centre même du village - ou, il y a plusieurs décennies, au sud du village ou dans un site appelé « le bois d'Écos »). En bref, le bourg d'Écos, n'a pas besoin de constructions nouvelles. - Les informations du dossier d'enquête publique relatives au profil de la population d'Écos (et du logement sur ce bourg) s'avèrent paradoxales (et, dans une certaine mesure, inexactes). Cette commune ne manque pas de logements de petite taille accessible aux personnes ayant de bas revenus. Bien au contraire. - Par ailleurs, il est important de retenir que : <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations proposées n'apportent aucune certitude aux habitants actuels du village. Tout ce qui est prévu vise à permettre une course à la concentration de la construction et de l'habitat, de préférence bon marché. À cette fin, la protection du caractère du village, de l'infrastructure ancienne (les murs de pierres visibles en centre-bourg) semblent être laissés totalement de côté dans ce projet de révision du PLU. Tout ce qui concerne la préservation de l'existant et du bâti historique n'a droit à rien d'autre qu'un traitement « pour mémoire ». - Plus gravement, il n'est nulle part fait mention du caractère sous-équipé des voies de circulation autour du bourg. Le document parle d'améliorer le stationnement mais tout cela semble largement insuffisant au regard des perspectives que laisse entendre l'ouverture de certains terrains à la construction. En l'état actuel des équipements, il est fort à prévoir que les nouvelles constructions conduiront de nombreux habitants à laisser leurs voitures en stationnement en bord de voirie, sans que soient disponibles des zones de stationnement délimité et protégées des habitants de la circulation (ou les piétons des conséquences d'un tel stationnement). Le stationnement « sauvage » sera la plaie du bourg d'Écos, comme il l'est déjà à l'heure actuelle dans un certain nombre de rues. Les propositions de développement de l'urbanisation du bourg ne prévoient pas non plus la construction de trottoirs permettant la circulation des piétons en toute sécurité. Aussi, l'absence d'un tel équipement, alors qu'il est à prévoir des perspectives de densification urbaine et humaine, va à l'encontre de la sécurité du public. - Désert médical : depuis plusieurs années, les élus cherchent à encourager l'installation de médecins sur le territoire, mais comme partout en France, les médecins sont rares et réticents à s'installer en « libéral » en secteur rural. Des centres médicaux ont été créés dans les villes voisines (Gassy, Vernon, Les Andelys). Pour se soigner, les habitants de Vexin-sur- <p>3/5</p>	<p>Épte savent qu'il faut se déplacer en voiture dans un rayon au moins 15km. Ceci est d'autant plus étonnant pour des parcours modestes ou agréés. Il n'est pas imaginable que l'on continue à accueillir la population sans penser que les « services » soient présents, pérennes et uniquement miser sur des prévisions. S'il y a des services publics dans la commune Vexin-sur-Epte, aujourd'hui surendettée à hauteur de 8.8 millions d'euros (https://www.impots.gouv.fr/cit/371/commune/gf/flux.exe?flowExecutionKey=014148_even_tid=chiffrescles), c'est avec le soutien de l'Etat et non grâce à ses seules ressources.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce manque cruel de prise en compte des réalités humaines et de l'équipement dans le bourg RURAL d'Écos (au profit d'une vision « pharaonique » de l'endroit promue par des individus et intérêts privés) est tout aussi en contradiction avec leur proposition d'inclure un secteur de loisirs du côté du clos Saint Georges. Comment attirer plus de touristes dans le bourg si les infrastructures ne permettent pas aux piétons de se promener sans avoir à être constamment préoccupés par leur sécurité et la circulation routière ? Et ce ne sont là que quelques paradoxes choisis. - Tous ce manque de réalisme et ces aberrations, dans la perception de l'équipement et de l'impact humain, et sur l'environnement, des changements envisagés, sont en parfaite contradiction avec l'illusion entretenue par le projet de révision de PLU que celui-ci serait engagé en faveur d'une gestion respectueuse de l'environnement. C'est exactement l'inverse qui se passera. - La proposition de révision se fonde, de toute évidence, sur une vision erronée de ce qui fait le site du bourg d'Écos et de ses alentours. Il est clair que dans l'esprit de ses rédacteurs, le projet de révision est plus adapté à une « ville » qu'à un bourg rural. Il conviendra en cela de rappeler les initiateurs de ce projet au sens des proportions. <p>En conclusion :</p> <p>Le projet de PLU ne semble appeler qu'une chose : le développement à tout crin de la population du bourg sans aucune considération pour la qualité de vie de ceux qui l'habitent à l'heure actuelle et, pour certains, depuis plusieurs générations. Il aboutira à continuer de défigurer totalement certaines parties centrales du bourg en apportant des constructions nouvelles dans un environnement stabilisé et souffrant, déjà, d'atteintes graves à son identité du fait de développements fonciers récents.</p> <p>Contrairement à ce qu'indique le projet, le bourg d'Écos (indépendamment des désirs de certains) n'a absolument pas besoin, au titre de l'intérêt général et public, d'encourager la construction de logements pour « jeunes couples » - la commune ayant déjà connu récemment une phase de construction privilégiant le logement pavillonnaire de manière considérable.</p> <p>Par ailleurs, autoriser des constructions nouvelles sur des terres agricoles situées à proximité du centre du bourg sera totalement paradoxal avec la protection de l'environnement et continuera à sacrifier complètement l'identité de ce village à l'appétit des promoteurs, la construction bon marché, et les spéculateurs méprisants du caractère rural et de l'identité du bourg d'Écos.</p> <p>4/5</p>		

Densifier la population en centre bourg apportera, peut-être (peut-être ?!) un peu d'activité mais elle ne sera surtout qu'une source d'augmentation des nuisances générales dans un bourg qui a déjà connu récemment un développement considérable de son habitat pavillonnaire. La plupart des gens concernés par ces logements partent travailler vers les villes avoisinantes. Les retombées matérielles sur la commune restent, quoi qu'il en soit, faibles. Sauf en matière de spéculation et de transactions immobilières.

Encore une fois, et plus gravement, la densification envisagée, alors que la plupart des rues et routes sont étroites et dépourvues de trottoirs, n'aboutira qu'à une augmentation de la circulation automobile (car très, très peu de personnes travaillent à Ecos) et des nuisances sonores en transformant radicalement l'atmosphère, l'ambiance rurale et l'esthétique du village. Il est indéniable que ce projet aboutira à augmenter la dangerosité et l'intensité de la circulation, sur un réseau qui n'est pas fait pour supporter tant de circulation (en particulier aux heures de pointe déjà chargées). Cet impact sur la circulation, à destination ou en provenance d'un bourg sous-équipé en emplacements de stationnement, entraînera une véritable dégradation des conditions de vie en milieu rural.

Le projet met en avant certains avantages venant avec la densification urbaine de la population d'Ecos. Il importe de retenir, au regard de ce qui a été évoqué ci-dessus que, du fait de la réalisation de nouveaux quartiers, la population d'Ecos a déjà largement augmenté.

Par ailleurs, les statistiques mentionnées dans le rapport montrent bien une stabilité de la population. Qu'elle ne vieillisse, ou pas, la population du bourg ne décroît pas. Il ne semble pas nécessaire d'augmenter la population pour des raisons de « prévision de l'avenir » dans un site et un environnement qui se veut d'abord rural.

Le bourg d'Ecos, n'en déplaît à certains, n'est pas une « ville » mais bien un « village ».

Ce repère doit être gardé en mémoire et nous souhaitons qu'il sache inspirer toute décision quant à la validité et la viabilité de cette révision de PLU qui nous semble parfaitement douteuse dans ses arguments et totalement opportuniste de la part de ses initiateurs. Qu'il leur soit rappelé que s'ils souhaitent « vivre en ville », de nombreuses communes en France sont disponibles pour recevoir leur déménagement.

M. Zouaghi-Maulet

5/5

.....par email le courrier.....remis en main propre afin que les photos soient plus lisibles

Myriam Zouaghi-Maulet et Thierry Boujon
1 rue grande
Molincourt
27630 Vexin-sur-Epte

A l'attention de Madame Elisabeth Graveline et Messieurs
Bernard Poquet, Jean-Paul Le Vouch, Alain Segal
Tribunal administratif de Rouen

A Molincourt, le 7 juillet 2023,

Commentaires relatifs à la proposition de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Vexin-sur-Epte, Hameau de Molincourt (Berthenonville)

Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Vous trouverez ci-après un certain nombre de commentaires relatifs aux documents qui ont été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique visant notamment à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vexin-sur-Epte et, en particulier, du Hameau de Molincourt rattaché à la commune déléguée de Berthenonville.

1. Remarques concernant notre propriété

Nous sommes propriétaires de notre maison dans le hameau de Molincourt depuis septembre 2003 et y habitons en résidence principale depuis 2009 après avoir entamé de nombreux travaux de rénovation. Les références cadastrales de notre propriété sont : Feuille 060 ZE 01, parcelles numéros 67 et 68 au plan.

1.1 Incompréhension du zonage

En consultant le projet de PLU samedi 1er juillet 2023, lors de la permanence que vous assurez, nous avons été surpris de découvrir la nouvelle définition du zonage de notre parcelle numéro 67. Celle-ci a été modifiée, passant de la dénomination « constructible » à « agricole ». De plus, ceci ne concerne pas toute la parcelle 67 mais une fraction.

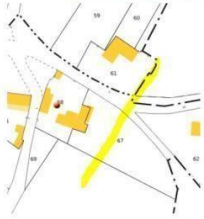
Cette nouvelle délimitation a été tracée « à la règle » semble-t-il en suivant la délimitation de la parcelle numéro 61 (au nord). Or sur cette parcelle, nous avons démolé et reconstruit une partie de notre habitation en 2018. Nous avons obtenu le permis de construire numéro PC 2721318A0009 en date du 01/03/2018.

Par ailleurs, quel intérêt de déclasser un terrain enclavé, d'une part par un immeuble, d'autre part par des murs de pierre et des arbres en limite de propriété, en terrain agricole ? S'agit-il d'un terrain à l'avenir à être cultivé ? Il semble peu probable qu'un tel projet puisse se faire, compte tenu de l'impossibilité technique que cela représenterait, et ceci n'est pas notre projet !

Source : Projet PLU Vexin-sur-Epte



Source : Cadastre <https://www.cadastre.gouv.fr/spc/recherche/Plan.do>



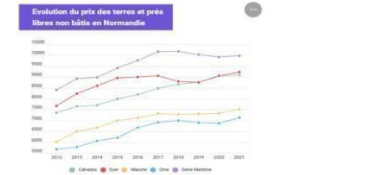
1.1 Impact financier du déclassement

Outre cette incohérence de zonage, nous subissons de fait une énorme moins value immobilière, compte tenu du fait que près de 50% de la surface de notre terrain est déclassée en « agricole ».

Source : <https://www.solvimo.com/estimation/terrain/vexin-sur-epste-27630>

Prix m ² terrain à Vexin sur epte 2021		
Prix bas m ² à Vexin sur epte	Prix moyen m ² à Vexin sur epte	Prix haut m ² à Vexin sur epte
58€	74€	100€

Source : <https://www.web-agri.fr/financier-agricole/article/210361/hous-les-prix-des-terres-2021-en-normandie>



Considérant les prix moyens du mètre carré en 2021 (voir tableaux ci-dessus), le prix du mètre carré constructible est évalué à 74 euros pour un terrain situé à Vexin-sur-Epte, et le prix du mètre carré agricole dans l'Eure est de 9230 euros l'hectare soit 0,923 centimes le m².

Nous calculons que la dépréciation de notre terrain pour une surface estimée de 1000m² est de 98.75%, soit une dépréciation de 73077 euros (74000- 923 euros).

1.3. Erreur sur le plan du projet de PLU pour notre parcelle

Cet alignement végétal n'existe pas.



• Chemin vicinal ou rural, problème de continuité, non représenté sur le plan



Sources : michelin, google maps



• Parcelle 108 : entrée Sud du village (place avec lampadaires, arbres divers) est passée en constructible, ce qui n'est pas logique



Sources : cadastre, google maps



2.2. Au niveau des parcelles privées, éléments manquants ou erronés

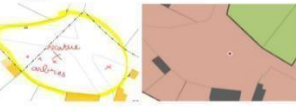
2.2.1. Parcelle numéro 100 : hangar agricole devenu constructible



2. Remarques concernant le hameau de Molincourt

2.1. Au niveau de l'espace public, éléments manquants ou erronés

- La place du village est passée en « constructible »
- Sur cette place il y a des arbres remarquables (maronniers), un banc public et une statuette classée



• Le long de la RUE GRANDE, il existe un ru, non représenté sur le plan



2.2.1. Parcelles numéro 62, 132 : constructible avec habitation devenu agricole



Leur dépréciation est sans commune mesure pour ces habitants. Et si, par malheur, un sinistre intervenait, quelle serait leur chance de pouvoir reconstruire ?

2.2.1. Les autres parcelles devenues zone naturelle ou forêt



N'étant pas spécialistes de l'aménagement du territoire, ni juriste, ni expert en immobilier... mais citoyens nous vous avons fait part de toutes les observations, remarques qu'il nous semble urgentes de vous remonter.

Combien de citoyens feront le constat amer que ce PLU se fait à leur dépens et non pour l'intérêt général.

L'objectif clairement affiché est de vouloir construire des lotissements dans quelques gros villages au mépris de l'équilibre et le respect de l'environnement, et de la propriété des habitants de Vexin-sur-Epte.

Aujourd'hui encore, les alertes sonnent dans le monde entier concernant les problèmes climatiques et environnementaux.

Pourquoi vouloir sacrifier des hectares cultivables pour bétonner la campagne, construire de l'habitat - dit social - en zone rurale, zone d'habitat, lotissements sans âme et sans avenir, et ce au détriment des autres habitants ?

Il va s'en dire qu'au vu de toutes ces anomalies concernant notre hameau, nous ne pouvons que constater vigoureusement le sérieux et la complétude de cette étude à Molincourt, comme pour le reste de Vexin-sur-Epte.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre refus concernant le reclassement des parcelles mentionnées, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.

Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prie de croire, Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs, en l'expression de nos respectueuses considérations.




Myriam Zouaghi-Maulet
Thierry Bougon

@ 10.7 + C 197	M. Joël GUERIN	Ferme du parc d'Aubigny	PLU global
<p>1 ° Suite à la lecture du projet du PLU de Vexin sur Epte, nous apprenons que la commune n'a pas de Schéma de Gestion des Eaux (SAGE) ce qui est de nos jours indispensable au vu de la problématique des ressources en eau de manière générale et plus particulièrement sur le territoire de Vexin sur Epte, il est donc vital de remédier à ce manque dès maintenant et sans délai.</p> <p>Pouvez-vous inscrire ce schéma dans le PLU ?</p> <p>2 ° Nous lisons que le constat d'état de notre hydrologie servant de base à l'élaboration des objectifs du PADD couvre la période 1961/2008, il serait plus responsable de prendre en compte la période récente (2008/2022) afin de tenir compte de la baisse de nos nappes phréatiques et de nos nappes perchées.</p> <p>3 ° IL est précisé que les données pluviométriques sont celles de la station météorologique de Magnanville (Yvelines) située à 25 kms de notre territoire, ces données sont beaucoup trop éloignées et approximatives au vu des décisions très importantes à prendre pour la gestion de notre ressource en eau, les coopératives agricoles pourraient recueillir et transmettre à la mairie de Vexin sur Epte les données météo.</p> <p>4 ° Pour connaître le plus précisément possible le niveau de nos nappes il nous faut installer plusieurs piézomètres, plus particulièrement sur nos zones humides aujourd'hui quasiment asséchées, cela permettra de connaître avec exactitude l'état de nos nappes et envisager si besoin une restriction des prélèvements d'eau (100 % de l'eau pompée de nos nappes sont utilisés par l'agriculture, +23,7% en un an 2018/2019) où en est-on aujourd'hui ? 3% seulement de prairie sur l'ensemble du territoire c'est bien peu...</p> <p>5 ° La DREAL précise bien que la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) est insuffisante par rapport à la demande (uniquement agricole), il faut absolument préserver voire augmenter les surfaces de prairies autant que possible en agriculture certifiées BIO en précisant l'objectif en surfaces (hectares) et non pas en nombre de ferme (10 exploitations) cela ne veut rien dire...</p> <p>6 ° De plus le PLU nous dit bien que la commune de Vexin sur Epte ne possède aucun captage (AAC) et précises que les dernières analyses font apparaître une très mauvaise qualité de notre eau et les niveaux sont particulièrement bas (obligations de qualités dictées par le Grenelle II de l'environnement : 62% en bon état écologique et 28% en bon état chimique).</p> <p>Comment retrouver une bonne qualité de notre eau et une quantité suffisante ?</p> <p>7 ° Le PADD du PLU se donne deux objectifs : Protéger et valoriser la biodiversité et les écosystèmes : S'adapter au changement climatique.</p> <p>Cela nous oblige à la plus grande vigilance à l'égard de nos ressources en eau ainsi qu'au maintien en bon état de nos zones humides pour y préserver notre biodiversité. Le PLU fait souvent référence au Parc Naturel Régional du Vexin Français et à sa bonne gestion de son environnement.</p> <p>Ne pourrait-on pas : Élaborer l'Atlas communal de la biodiversité de Vexin sur Epte ? S'inspirer des bonnes pratiques du PNR du Vexin Français pour le suivi de notre biodiversité ?</p> <p>8 ° Nous lisons également (OAP Thématiques sur les carrières page 56) « L'implantation d'une carrière doit être distante d'au moins 1 kilomètre des parcelles avec habitation, les règles sont claires et précises, Le PLU approuvé d'une commune par les services de l'état et adopté par une commune fait il autorité ?</p> <p>9 ° La problématique des carrières d'argiles, anciennes, existantes ou en projet :</p> <p>Le plateau des Groults situé dans un périmètre délimité par les villages de Fontenay en Vexin, Cahaignes, Fours en Vexin et Civières, ce plateau date de l'époque tertiaire (unique dans le département de l'Eure) la particularité de ce plateau calcaire c'est qu'il repose sur une importante couche d'argile de très bonne qualité qui retenant une « nappe perchée ». Nous observons sur le terrain et cela se confirme en observant une carte d'état-major que tout autour de ce plateau des résurgences apparaissent toutes à la même courbe de niveau de 124 mètres, et de constater que les deux carrières existantes (les Marais sur le village de Tourny et les bois pourris sur le village de Cahaignes) se situent à 106 mètres et 101 mètres, soit une vingtaine de mètres sous le niveau des résurgences.</p> <p>10 ° A ce jour le 10 juillet 2023, le niveau de l'eau dans la carrière des Marais est haut, ce qui confirme l'hypothèse du « siphonnement » de la nappe perchée suite à l'extraction des argiles.</p> <p>Le PLU doit absolument tenir compte de cette problématique aux multiples conséquences et faire faire des études plus approfondies et surtout indépendantes sur l'impact des carrières actuelles ou futures sur notre environnement et notre écosystème.</p> <p>Sur la liste des zones polluées deux sites ont été oubliés :</p> <p>11 °- Le site situé au bois de la Barrière du Chesnay (Commune de Vexin-sur-Epte) Arrêté Préfectoral n°UBDEO/ERA/22/24 du 26 Avril 2022.</p> <p>- Le site situé à l'angle de la route départementale N°8 et de la voie communale N°52 (de Forêt la Folie à Ecos) les parcelles 5,6,7 et 8 étaient un ancien dépotoir aujourd'hui recouvert d'une friche.</p>			

R 19.7	M Damien HYART	6 rue du Bout de la Ville
« ...consultation du dossier et demande de zone de maison à bâtir. Inquiet du nombre de pavillons et sécurité routière en découlant ! »		

C 19.7	M Patrick OLIVIER	16 rue du Bout Lucas ECOS
<p>Je mets à profit l'enquête publique sur l'élaboration du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), pour attirer votre attention sur l'état de la petite maison située 16, rue du Bout-Lucas, à Écos, qui menace ruine. Les murs du pignon principal sont envahis par une abondante végétation de lierre.</p> <p>Il est à craindre que, dans un proche avenir, les murs s'écroulent sur la voie publique et les propriétés privées voisines, et provoquent un accident.</p> <p>La municipalité de Vexin-sur-Epte a-t-elle le pouvoir de rédiger un arrêté de mise en péril ?</p> <p>Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ma requête.</p>		

R 01.7	M Régis DURDAN	Hameau VAL CORBON	Parcelle 0126
"...pris connaissance du règlement du PLU concernant la zone agricole et la possibilité de destination de bâtiments en logements. Informe le commissaire enquêteur de l'absence d'indication d'un bâtiment existant sur la parcelle 0126 du VAL CORBON pièce jointe".			

R+PJ 19.7	Mme Éloïse CHAMBELLAN	Chemin Sainte Barbe	PLU global - ruissellement
<p>Mme Éloïse Chambellan Chemin sainte Barbe 27630 VEXIN SUR EPTE Tel : 0620222075</p>  <p>Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Commune de Vexin-sur-Epte, 25 Grande rue, Écos 27630 Vexin-sur-Epte</p> <p>A Vexin-sur-Epte, Le 19 juillet 2023,</p> <p>Objet : Enquête publique – Elaboration du PLU de la commune de Vexin sur Epte</p> <p>P.J. : Plan du PLU actuel extrait du géoportail de l'urbanisme ; Photographies inondation du 22/01/2018 ;</p> <p>Madame,</p> <p>Je souhaite vous faire part de mes observations et demandes concernant le PLU en cours d'élaboration de la commune de Vexin sur Epte, soumis à enquête publique, relatives à ma propriété sise chemin Sainte Barbe.</p> <p>Le premier point concerne l'absence de reprise au plan et dans le règlement du phénomène récurrent de ruissellement qui est existant au droit de ma propriété. En effet, l'écoulement des eaux provenant de terres de la plaine agricole au nord ouest de notre propriété se concentre dans une cuvette dans l'axe de notre habitation. Notre propriété a subi trois inondations notables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1982 – 3m d'eau dans le sous-sol : des aménagements à l'intérieur de la propriété avaient alors été effectués pour éviter le phénomène (création de talus sur la partie nord et ouest ; aménagement de zones de rétention d'eau notamment) ; - 1999 - 20cm d'eau dans le sous-sol : inondation contenue par l'intervention en urgence des services techniques communaux qui ont réalisé un fossé sur toute la longueur du chemin d'accès à notre propriété afin de dévier les eaux vers une zone non bâtie ; <p>Depuis cette date aucun entretien du fossé ou de la voirie n'a été effectué (Cf métré du 04/09/2014), jusqu'en 2017 où suite à nos demandes insistantes et surtout au problème persistant de défaut d'entretien gênant l'intervention du camion de collecte des déchets, les services communaux sont intervenus pour arasé le fossé et le remblayer afin de permettre une manœuvre plus aisée. Monsieur le Maire nous a alors indiqué que ce secteur ne serait pas de nouveau inondé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 janvier 2018 – 1m d'eau dans le sous-sol (Cf photographies jointes) : Cette dernière inondation a occasionné un relogement d'urgence de la part de la commune dans le gîte communal de la commune déléguée de Fourges car elle a eu lieu le 22 janvier et les températures hivernales ne nous permettaient pas de rester dans un logement privé d'électricité avec notre fille de Zans. <p>LE DEUXIEME POINT CONCERNE L'ABSENCE DE PROTECTION EN PROVENANT D'UN CHANGEMENT DE ZONE SUR LE HAMEAU DU BUIS D'ECOS.</p> <p>Toujours dans le contexte actuel de changement climatique et de perte de biodiversité, notamment dans nos espaces ruraux fortement impactés par l'agriculture intensive et l'étalement urbain, il est nécessaire de protéger les espaces boisés constitués notamment pour prendre en compte l'ensemble des services rendus par ces boisements (lutte contre les îlots de chaleur, captage de CO₂, création de biomasse renouvelables, zone naturelle de protection de la faune sauvage, rôle de refuge pour les espèces, etc.). Les particuliers ont désormais la possibilité de protéger leurs espaces naturels au travers d'obligation réelle environnementale mais cette procédure est peu connue et ne peut relever que d'une démarche volontaire, cette possibilité est donc plus difficile à mettre en place qu'une protection à l'échelle communale.</p> <p>Or le nouveau PLU supprime l'EBC existant sur le hameau dans sa globalité. Il conviendrait de revoir cette disposition et de protéger les arbres via un EBC ou une autre protection paysagère plus souple afin de garantir leur pérennité.</p> <p>Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes demandes et espère qu'elles feront l'objet d'une suite favorable. Dans l'attente des conclusions de votre rapport et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, mes sincères salutations.</p> <p>Éloïse CHAMBELLAN</p>		<p>« eau qui se concentre dans le point bas du champ, se déverse dans le chemin, rentre dans notre propriété par notre entrée charretière et s'écoule en direction de l'habitation créant autour un éritable lac dont l'eau s'infiltrait dans notre sous-sol, avec un débit qu'il n'est pas possible de apper.</p> <p>Nous avons alors appelé les services communaux qui sont intervenus avec un tractopelle pour créer le fossé de drainage. Le capitaine des pompiers présent sur place a dirigé l'intervention de l'agent communal afin que le fossé soit recréé et poursuivi jusqu'au delà des habitations et que les eaux s'écoulent dans la vallée. Il a d'ailleurs indiqué alors au Directeur des Services Techniques qu'il était nécessaire de poursuivre ce fossé jusqu'à la pente de la vallée.</p> <p>Le lendemain, Monsieur le Maire s'est rendu à notre domicile accompagné de Monsieur le Directeur Général des Services et de Monsieur le Directeur des Services Techniques pour constater les dégâts. Nous avons alors échangé sur les actions à entreprendre pour que le ruissellement soit évité dans l'avenir, l'idéal étant la création d'un ouvrage busé pérenne suffisamment dimensionné pour canaliser les eaux de ruissellement vers la vallée (soit 150m linéaire environ). Il m'a été répondu que ce n'était pas si simple car le foncier n'appartenait pas à la commune. J'ai alors évoqué le fait que le PLU était en révision et qu'il était possible de saisir l'occasion pour créer un emplacement réservé permettant l'acquisition foncière et d'envisager dans un premier temps la réalisation d'un fossé propre et entretenu puis à moyen ou long terme la pose d'un ouvrage.</p> <p>Monsieur le directeur des services techniques s'était alors engagé à terminer le travail, commencé dans l'urgence, au mois de mars lorsque la terre serait ressuyée. Après cet événement, personne n'est revenu, je me suis alors rendue en mairie au mois d'avril où Monsieur Ozanne (Maire Adjoint aux travaux) m'a alors indiqué que rien de plus ne serait fait. Nous avons tout de même réitéré notre demande d'entretien de la voirie et du fossé de drainage en octobre dernier auprès du Directeur des Services Techniques.</p> <p>Suite à l'enquête publique de 2018 (révision du PLU de la commune déléguée d'Écos), un emplacement réservé avait été porté du plan de zonage afin de créer un ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales au bénéfice de SNA. Je suis donc très étonné que le nouveau document n'ait pas repris cet emplacement car les aménagements n'ont pas été réalisés. Ce phénomène récurrent (tous les 20 ans) et connu (Monsieur JOUYET était adjoint de Monsieur TAILLIEU puis Maire) doit être pris en compte dans le PLU, document de planification à 10 ans permettant la mise en œuvre de la gestion fine d'un territoire. Aussi, je demande que l'axe de ruissellement soit représenté au droit de notre propriété et que l'emprise réservée (existante au PLU actuel) le long du chemin sainte barbe soit reprise afin de prévoir la réalisation d'un équipement pérenne de gestion des eaux de ruissellement.</p> <p>Le second point concerne l'absence de possibilité laissée pour la création de serres de jardin à destination de l'autoconsommation alimentaire pour les particuliers en zone N.</p> <p>En effet, dans le contexte actuel de changement climatique et la nécessité de permettre aux particuliers de s'assurer une partie de leur consommation de manière autonome, il ne semble dommageable de ne pas stipuler expressément dans le règlement du PLU une surface destinée à la création de serres de jardin de production, avec des limites d'intégration paysagère et de surface maximale.</p> <p>Le règlement de la zone N se contente de réglementer les abris de jardin jusqu'à 15m² et une seule annexe par propriété. Ce qui laisse peu de possibilités pour les particuliers qui souhaitent s'engager dans une démarche plus durable d'autoconsommation alimentaire. En conséquence, je demande à ce que le règlement du PLU soit revu et laisse la possibilité de bâtir des serres de jardin à l'image, et en plus, des abris de jardin qui sont réglementés.</p>	
		 <p>Flashes photographique propriété et chemin sainte barbe – Inondation janvier 2018</p>	

«... pour faire suite à ma demande du 19 juin concernant le lotissement de la ferme située place de la grouette à Dampsmesnil. Je demande seulement que les bâtiments puissent être transformés en logement habitation non lié à une exploitation agricole.»

R 27.6	Mme Véronique DRU	AVENY
"...renseignements sur le cadastre de AVENY"		

C + PJ 18.6, 27.6 et 13.7	M. Jacques DE VOS MOUILLIERE	PANILLEUSE
----------------------------------	-------------------------------------	-------------------

DE: JACQUES DE VOS MOUILLIERE

CONSULTATION ET OBSERVATIONS SUR LE PLU DE VEXIN S/EPTE

Ce que l'on remarque de suite en voyant le plan de PANILLEUSE c'est cette petite marque verte toute seule et, comme par hasard sur mon terrain (comme me disait mon avocat) il y a la manifestation volontaire de vous ruer! Effectivement, c'est ce que je pense également: les gens qui instruisent un plu ont le pouvoir de décider du bien d'autrui sans consulter le propriétaire ce qui est anormal et sans aucune forme de démocratie alors qu'ils sont élus pour le "bien être" de leur peuple. Mes parents, ouvriers, ont travaillé pour payer ce terrain et me le léguer en héritage mais ça vous n'y pensez même pas!

Mon terrain fait environ 4800m carrés si on contruisait 4 maisons de 120m carrés chacune il resterait 4320m carrés de jardins, quel est l'intérêt de laisser des zones vertes?

Par exemple à TOURNY, le jardin public planté d'arbres et avec des jeux d'enfants est devenu constructible, une maison est en cours de construction et là plus de zone jardins il va falloir m'expliquer pourquoi.

Néanmoins s'il faut absolument une zone verte je joins un schéma avec la création d'une parcelle supplémentaire et un accès à la dite parcelle ainsi qu'à la zone jardin

TRÈS CORDIALEMENT Jacques DE VOS mouilliere



TOURNY LE 18 JUIN 2023

DE: Jacques DE VOS MOUILLIERE

A: Monsieur le président de la commission d'enquête de VEXIN S/EPTE

Monsieur,

Bonjour, je suis le propriétaire du terrain situé au 23 rue DU BOS à PANILLEUSE, nous sommes en 2023 et pour la seconde fois je dois donner mes motivations pour que mon bien "en dent creuse" soit constructible alors qu'il est viabilisé en façade et au fond, en 2019 lors de l'enquête précédente le commissaire avait donné un avis favorable mais la commune l'avait ignoré; je précise que mes parents n'ont jamais utilisé ce terrain afin qu'il me revienne lors de leur succession. Quand à mes "motivations", j'ai 74 ans et l'entretien de ce terrain plus le mien de tourny ça fait beaucoup de travail de plus je comptais sur la vente pour financer la reprise totale de la toiture de la dépendance (17000 euros + l'assainissement et aménagement 18000 euros + l'isolation des combles 4800 euros un escalier d'accès 4825 euros) que j'ai financé et y a encore le changement du portail + les clôtures des murets (12000 euros) la pose d'une cuisine aménagée environ 5000 euros et enfin une clôture au fond du terrain + la réfection totale du mur de séparation maison/terrain. Je dois préciser que la maison a été incendiée ce qui m'a causé beaucoup de problèmes de juridiction reconstruction, malfaçons, mévente de ce terrain qui intéressait un promoteur pour la totalité mais la mairie l'avait déclassé en zone verte, bref cela fait 5 ANS que ça dure et je n'ai toujours pas profité ni de mon héritage ni de ma retraite.

TRÈS CORDIALEMENT, Jacques DE VOS MOUILLIERE

Ps: Pardou, mon imprimante débloque de temps en temps

M. DE VOS MOUILLIERE




1/2

1/2

27.06

"...Suis passé ce jour à la mairie de PANILLEUSE et demandé aux enquêteurs de modifier l'emplacement réservé comme sur le plan joint





R 27.6 + @ 10.7	M. Dragan CAVAR 18 rue des loges	B 449
<p>"...demande que le fond de sa parcelle passé de A en U. Déposera un courrier." Je vous invite à étudier ma requête avec la plus grande humanité, Ce n'est pas une demande d'un point de vue budgétaire pour une vente de bien. Ma femme et moi même avons deux enfants de presque d'une quarantaine d'année, qui nous ont donnée pour l'instant deux petit fils. Sur les captures d'écran jointe (prise sur le site de cadastre de l'eure), Il y a deux parcelle restante à proximité du logement de mon fils situé au : 18 rue des loges 27510 Panilleuse Selon les informations les parcelles du Code Insee : 27213 préfixe: 449 section:B Numéro de parcelle: 797 et 800. la capture est en pièce jointe. Ces terrains sont dans le but de construction pour les membres de la famille afin d'éviter la dispersion géographique que nous avons subit avec notre famille. C'est une demande strictement familiale, provenant d'une fraternité de quatre enfants éparpillés dans le monde. Cette demande est noble pour que le cocon familiale garde un pied à terre.</p>		
		


R 27.6	M. Olivier LEFORT Mme Lidia CANNESSON	
<p>"...voir Bornes incendie au niveau rue des champs"</p>		

R 27.6	M. Jean-Yves LEGAIGNOUX	
<p>"...renseignements pris sur les parcelles A qui doivent rester comme Telles"</p>		

R 08.7	Anonyme	
<p>"panilleuse. Lotissement sur terrain Agricole en construction non répertorié sur le plan – pire de zone verte sur le terrain Agricole ?"</p>		

Village de TOURNY		
R+PJ 19.6	M. GAVELLE	Parcelles 543 et 581
<p>"...Vérification de la constructibilité des parcelles"</p>		
		

C 10.7	M. et Mme Daniel FOUCHER	7 rue Aval TOURNY	OAP TOURNY Parcelles 653 D 340, 335 et 255
<p>Nous sommes propriétaires à Tourny des parcelles : -653 section D n° 340, 335 et 255.</p> <p>Nous nous opposons à ce que la parcelle 653 D 340 soit incluse dans l'OAP.</p> <p>La parcelle 653 D 335 est enclavée. On y accède uniquement par des marches depuis la parcelle 653 D n° 255 compte tenu de la présence d'un bassin d'agrément (Cf Photo et plan cadastral).</p> <p>Les parcelles 653 D 340, 325 et 255 ne constituent qu'une unité foncière, aménagée, toutes trois clôturées, alimentées en eau et électricité, allée cimentée menant au terrain de tennis en fond de propriété.</p> <p>Pour l'entretien des parcelles 653 D 335 et 340, le tracteur tondeuse est remis dans un abri de jardin démontable sur la parcelle 653 D 340.</p> <p>Depuis plus de quatre-vingt ans une barrière a été installée pour accéder à la parcelle 653 D 340, soit bien antérieurement aux constructions sur les parcelles 653 D 612 et 614.</p> <p>L'emplacement de l'entrée est matérialisé sur le plan cadastral.</p> <p>L'amputation de notre propriété qui ne semble pas justifiée pour des raisons d'intérêt public, nous causerait un grave préjudice au niveau agrément.</p> <p>Ce n'est pas la place qui manque pour créer des espaces verts.</p> <p>Il serait plus logique d'en créer un derrière les constructions de la résidence, pour préserver l'intimité des résidents et rejoindre l'allée des tilleuls, à entretenir correctement et à valoriser.</p> <p>Ce projet s'il est maintenu nous conduira à saisir le Juge administratif.</p>			

Village de DAMPSMESNIL		
R+PJ 19.6	Mme Catherine LAURENT 1 place de la Grouette	197 ZD113, ZD114, ZD115, ZD116, ZD102
<i>"....Les parcelles cadastrales 197 ZD113-ZD114-ZD115-ZD116-ZD102 sont classées en zone agricole. Cette exploitation agricole n'étant plus en activité, le zonage peut-il être changé en zone à urbaniser. PJ: Plan cadastral</i>		
		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> • Borne de limite de propriété Zone de communication ● Numéro de voie □ Section cadastrale Bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ■ Dur ▨ Léger □ Parcelle □ Commune

R 19.6	M. HARDY	
<i>"...J'ai pris connaissance de la classification de mes parcelles."</i>		
R 29.6	M. GOUELIBO et Mme GEHIN	
<i>"...Nous avons consulté le PLU."</i>		
R 30.6	M. DIERYCK	
<i>"...essayé de prendre connaissance du PU. Indigeste sans explications. Ne peut être lu seul."</i>		
R 08.7	M. Loïc GAUTIER	Parcelle N° 502
<i>"...demande de terrain a batire parcel n° 502 de maintenir Up présence d'une marniere indiqué"</i>		
R 08.7	Mme Marie-Christine MACHU	
<i>...Renseignements pris sur le zonage-Pas de remarques de ma part."</i>		
R 08.7	Famille ROGER BOLZER	TOURNY
<i>...venue consulter le PLU, un courrier a déjà été déposé Aucun document remis à la date de clôture de l'enquête publique".</i>		

R + @ 08.7 | Mme Marie PAUL et M. Jérôme BONFILS | 15 rue de West TOURNY | 087 - 088

"... venue consulter le dossier et va envoyer un courrier

Je vous prie de trouver ci-dessous, les éléments de notre contestation :

Nous sommes propriétaires des parcelles 087 et 088, rue du Fossé Bassin.

Notre maison est en cours de construction sur la parcelle 087, zone constructible que vous souhaitez déclasser en zone naturelle. Nous ne comprenons pas les motivations de la commission.

En ce qui concerne la parcelle 088 dont nous sommes également propriétaires. Nous avons émis la demande par courrier à l'attention de Valérie Pagesy (Maire déléguée de Touny) l'année dernière de reclasser ce terrain en constructible afin de pouvoir y construire une maison en bois écologique à destination du tourisme.

Vous trouverez en pièce jointe, la projection du projet qui justifie notre demande pour que celui-ci soit réalisable.

Pièces jointes : Accord PC 2721321A0012_9 avril 2021



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de VEXIN-SUR-EPTE
Commune déléguée de Tourny

Dossier numéro PC 27213 21 A0012
Date de dépôt : 12/02/2021
Demandeur : Monsieur Jérôme BONFILS
4 bis rue du Chesnay Maison B TOURNY
27510 VEXIN SUR EPTE
Pour : Construction d'une maison individuelle
Adresse terrain : Rue du fossé bassin, Tourny
27510 VEXIN-SUR-EPTE
Cadastré : 653C87 - 1250 m²

Considérant que le projet méconnaît l'article Ub-11 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé le 26/01/2017 ;
Considérant qu'il y a lieu de prendre des mesures afin que le projet respecte le PLU.

Considérant que le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie (RDEECI) du Département de l'Eure dispose que la défense incendie des nouvelles constructions doit être assurée par un dispositif incendie situé à moins de 200m de la construction projetée ;
Considérant que le point incendie le plus proche se trouve à plus de 200m du terrain objet de la demande ;
Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle ;
Considérant que la défense incendie n'est pas assurée ;
Considérant cependant que la commune s'engage à ce que les travaux de mise en conformité soient réalisés le 02/09/2021 ;

Considérant que le projet respecte le règlement de l'urbanisme à condition que des prescriptions soient établies ;

ARRÊTÉ

ARRÊTÉ
du Maire au nom de la commune de VEXIN-SUR-EPTE
accordant avec prescriptions) un Permis de construire pour une maison individuelle étou ses annexes

Le maire de VEXIN-SUR-EPTE,

Vu la demande de permis de construire présentée le 12/02/2021, par Monsieur BONFILS Jérôme demeurant 4 bis rue du Chesnay Maison B TOURNY 27510 VEXIN SUR EPTE ;

Vu les pièces fournies en date du 12/02/2021 ;
Vu le récépissé de dépôt affiché en mairie en date du 17/02/2021 ;

Vu l'objet de la demande pour :
- Construction d'une maison individuelle ;
- une surface de plancher créée de 139,90 m² ;
- sur un terrain situé Rue du fossé bassin - Tourny - 27510 VEXIN-SUR-EPTE ;

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie (RDEECI) du Département de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 mars 2017 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé le 26/01/2017 ;
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone Ub et de la zone N ;

Vu le Certificat d'Urbanisme délivré positif en date du 12/02/2021 ;
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08/04/2021 ;
Vu l'avis simple du Service Eau Potable de VEOLIA en date du 23 mars 2021 ;
Vu l'avis favorable du service assainissement de SNA en date du 03/03/2021 ;
Vu l'avis simple du SIEGE en date du 03/03/2021 ;

Considérant l'article Ub-11 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé le 26/01/2017 dispose que « les toitures doivent respecter un angle compris entre 40° et 55° comptés par rapport à l'horizontale » ;
Considérant que le projet porte sur une construction d'une maison avec une pente de toiture de 35° ;

Commune de Vexin-sur-Epte - 18 Grande rue - Etré - BP 10 - 27510 VEXIN-SUR-EPTE
Tel : 02 32 77 06 44 - contact@vexin-sur-epte.fr - Site : www.vexin-sur-epte.fr

Article 1

Le Permis de construire pour une maison individuelle étou ses annexes est ACCORDE sous réserve du respect des prescriptions des articles suivants ;

Article 2

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08/04/2021 :
- La couleur du matériau de la façade principale sera en beige or chez weber et broulin (ou similaires) 207 ou 209 ;
- Les baies (portes et fenêtres) seront encadrées par un enduit de ton blanc cassé RAL 1013 ou plus clair sur 15cm afin de rappeler les dispositions architecturales traditionnelles de ce secteur de l'Eure ;

Article 3

Conformément à l'article Ub-11 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé le 26/01/2017 :
- Les toitures devront respecter un angle compris entre 40° et 55° comptés par rapport à l'horizontale.

Fait à VEXIN-SUR-EPTE
le 18 AVRIL 2021



Le Maire
Thomas DURAND

LRAR 2021.04.16 15h44
Exp. 09.04.2021

PC 27213 21 A0012

PAGE 2 / 4

PC 27213 21 A0012

PAGE 2 / 4

Bras de Seine
NOTAIRES
Associés :
- Nicolas BOUTIER
- Jean-Marie
- Louis
- Christophe

ATTESTATION
Monsieur Michel ELIANT, à EURE, VEXIN SUR EPTE (Eure), 6 grande rue, au siège de la société à cette adresse ;
Monsieur Nicolas BOUTIER, à BRAS DE SEINE, Notaire Constitué « Notaire titulaire d'Offices Notariaux des communes de VEXIN SUR EPTE, Grande rue ;
Qu'il est intervenu (Eure) en vertu de son mandat en date du 22 Juin 2021 ;

CONSTAT ET ATTESTE
Monsieur Eric, Madame Léon, CHESSON, notaire titulaire, chef de bureau, de Monsieur Nicolas BOUTIER, Notaire, Marguerite ABILET, demeurant à LA RUCLE ESCOBAC (Lure-Montbéliard) 1, Avenue du Général de Gaulle ;
Monsieur Nicolas BOUTIER, à VEXIN SUR EPTE (Eure) N. 18 mars 2021.
Récusé par écrit de son rôle de notaire, ainsi déclaré ;


Monsieur Caroline, Duvion, Chef de bureau - CHESSON, notaire titulaire, époux de Monsieur Jean-Paul CHESSON, demeurant à SAINT OMBRE (Pays de la Loire) 3, Boulevard de l'Industrie "Pneumatiques" ;
Monsieur Nicolas BOUTIER, à VEXIN SUR EPTE (Eure) N. 22 Juin 2021 ;

Monsieur Maurice, Héro, Chevalier CHESSON, chef de bureau, époux de Monsieur Jean, Jacques, Chevalier CHESSON, demeurant à PARIS (Eure) 10, Avenue de la République, 10, Rue de la République ;
Monsieur Nicolas BOUTIER, à VEXIN SUR EPTE (Eure) N. 19 décembre 2019 ;

Monsieur Pierre-Louis, Chevalier CHESSON, notaire titulaire, époux de Monsieur Jean, Jacques, Chevalier CHESSON, demeurant à PARIS (Eure) 10, Avenue de la République, 10, Rue de la République ;
Monsieur Nicolas BOUTIER, à VEXIN SUR EPTE (Eure) N. 26 mars 2017 ;

Monsieur Isabelle, Elou, Notaire CHESSON, mandataire notariale, épouse de Monsieur Elou, Notaire CHESSON, demeurant à BOURGOGNE (Eure) 10, Avenue de la République, 10, Rue de la République ;
Monsieur Nicolas BOUTIER, à VEXIN SUR EPTE (Eure) N. 18 août 2017 ;

Monsieur Jean-François, Louis CHESSON, notaire, demeurant à CHEVALON (Hauts-de-Seine) 10, Boulevard de la Liberté, 10, Avenue de la République ;
Monsieur Nicolas BOUTIER, à VEXIN SUR EPTE (Eure) N. 18 août 2017 ;



Anne-Charlotte ROY Édouard BRODEZ
NOTAIRE

MAIRIE DE VEXIN-SUR-EPTE
10247 VEXIN-SUR-EPTE (EURE)
RUE DE LA MAIRIE
27100 VEXIN-SUR-EPTE

Objet de l'acte :
VENTE D'UN IMMEUBLE
VENTE D'UN IMMEUBLE S.S.P.A.L.
10247 VEXIN-SUR-EPTE

ÉTAT DES LIEUX

Aux termes d'un acte reçu par Maître Édouard BRODEZ Notaire, notaire à Vexin-sur-Epte, le 22 Juin 2021, Anne-Charlotte ROY et Édouard BRODEZ, Notaire, ont acquis à titre définitif et à titre onéreux, au profit de Monsieur Maxime MARTEL, un immeuble sis à Vexin-sur-Epte, commune de Vexin-sur-Epte, cadastré en parcelle n° 0017, d'une superficie de 10247 m², et a été constaté le VENTE.

Par :
Monsieur Maxime MARTEL, titulaire, épouse de Madame Justine MARTEL, née de Monsieur Jean-Pierre MARTEL, demeurant à LES ANDELYS (Eure), 27100 Rue des Capucins.

En présence de :
Monsieur Jérôme Guy Jean Jacques BONFILS, notaire, demeurant à VEXIN-SUR-EPTE (Eure), Rue de la Chapelle, 10247.

Apres accord avec Madame Marie PAUL, un acte civil de validité sous le régime de la Séparation de biens, le 22 novembre 2020, enregistré à la suite de 15040 (Eure) le 23 novembre 2020.

ETUDE NOTARIALE SERRAVALLE & CIE AVOCATS
10247 VEXIN-SUR-EPTE (Eure)
RUE DE LA MAIRIE
27100 VEXIN-SUR-EPTE
Téléphone : 02 32 70 00 00
Fax : 02 32 70 00 01
E-mail : info@serravalle-avocats.com
Site Internet : www.serravalle-avocats.com


Identification des biens


Dénomination
Commune de VEXIN-SUR-EPTE (Eure) (Eure) commune de Vexin-sur-Epte
Parcelle cadastrée n° 0017
Surface : 10 247 m²

PROPOSÉ EN POSSESSION

L'ACQUISSEUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature
Il est à la possession à compter de ce jour par son titre de possession réelle, les parties conviennent que le BIEN est entièrement libre de toutes charges et hypothèques quelconques.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valloir en tout ou partie
Fait à LES ANDELYS (Eure)
LE 22 JUIN 2021





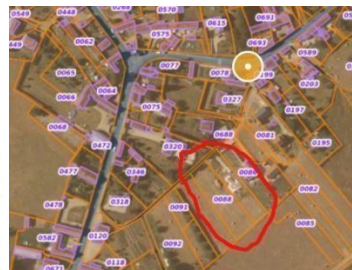
Je soussigné, titulaire de l'autorisation d'urbanisme

A. TARDY
le 24/07/2022


Signature du (ou des) titulaire(s)

Vous êtes tenu(e) de faire cette déclaration dans les 10 jours de la date de la fin des travaux.

En cas de non déclaration, l'urbanisme peut être considéré comme illégal et les travaux peuvent être suspendus. L'urbanisme peut être considéré comme illégal et les travaux peuvent être suspendus. L'urbanisme peut être considéré comme illégal et les travaux peuvent être suspendus.



Géoportail – extrait CE



extrait PLU – CE

PARTIE 1.3 - OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

- 1) La Chambre de Commerce et d'Industrie a souligné la nécessité de requérir l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat au titre des PPA. Il s'avère que ce document n'a pas été joint au dossier.
Confirmer si la procédure a bien été lancée vers la CMA ou, a contrario, quelle en est la raison.
- 2) Lors de l'enquête publique, de très nombreuses personnes ont relevé un « décalage », relatif ou parfois significatif, entre la réalité de terrain et les plans de zonage proposés : omission/incohérences liées aux bâtis (existants parfois de longue date), aux lignes de ruissellement, à la présence ou au positionnement de cavités, entre autres. Il est à noter que ces plans portent la mention « *vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 08 février 2023* ».
A l'occasion de ses propres recherches, la commission d'enquête a effectivement pu constater une certaine décorrélation, pouvant sous-tendre à s'interroger sur le choix de délimitation des divers zonages.
S'appuyant sur ce constat, et afin d'éclairer au mieux la commission d'enquête et la population, il est demandé de **préciser si ces plans de zonage** étaient, avant présentation aux PPA et mise à enquête publique, d'une part **actualisés à la date d'arrêt du projet**, d'autre part reflétaient **les documents cadastraux plus récent** et, enfin, s'ils ont été **présentés comme tels aux maires et référents délégués**.
- 3) Dans le même ordre d'idée, plusieurs contributeurs ont assez tôt réclamé la mise en place d'une « *réunion publique* », s'appuyant sur l'évolution potentielle du PLU au regard des réserves ou recommandations des Services de l'État et des PPA.
Le président de la commission d'enquête, estimant que ce type de réunion a été suffisamment réalisé en amont du projet, a préféré proposer au porteur de Plan la mise en place d'une « *réunion d'information* », a minima à l'attention des maires et référents délégués, à charge pour eux de relayer l'information.
Préciser et détailler si cette action a été réalisée.
- 4) Il est demandé au porteur de Plan, qui envisage la construction de logements neufs, de **préciser si la répartition a été définie** localement entre habitations individuelles, bâtis collectifs, maisons, appartements.
- 5) La commission d'enquête a noté que très peu d'OAP portent une mention calendaire en termes de réalisation des projets et, bien que la programmation ne soit pas obligatoire, rappelle que l'élaboration des OAP a été réalisée en étroite collaboration avec divers partenaires dont les élus et les Collectivités.
Le porteur de Plan précisera si une étude a été soutenue sur un éventuel planning à court, moyen ou long terme, voire une indication du phasage (priorisation) pour les OAP de grande superficie, sans occulter les réserves ou recommandation des Services de l'Etat et PPA.
- 6) Le classement EBC de parties boisées, fortement recommandé par les services consultés, nécessite un contrôle de toutes les parcelles visées en raison de la difficulté de gestion qu'engendre ce classement et de leur réel intérêt patrimonial qui reste parfois à démontrer.
Nonobstant les contraintes fortes qu'impose un classement strict de ce type, il est demandé de présenter les éléments qui ont conduit à ne pas déterminer d'EBC sur son territoire.
- 7) Parmi les recommandations de la MRAe, figure celle relative à l'incomplétude d'informations relatives à la préservation des Zones humides, le porteur de Plan argumentant qu'une seule étude, distincte *-non-exhaustive-* liée à l'élaboration du PLU, a été effectuée.
Compte-tenu de l'antériorité de l'élaboration du PLU, donner les raisons pour lesquelles le Règlement graphique n'a pu être complété avant mise à enquête publique.
- 8) Il est à noter une argumentation contradictoire, très souvent avancée, liée aux rectifications d'erreurs/omissions et de « revoyure » du projet (cf. réponses à MRAe et PPA) : « *prise en compte intégrée et reportée* » à une date ultérieure. Inévitablement, cette procédure risque d'engendrer ponctuellement des changements significatifs au projet présenté à la population lors de l'enquête publique.
Devant une telle situation, **préciser si une démarche, en termes de communication sur le territoire de la commune nouvelle, est envisagée avant approbation du PLU.**
- 9) Bien que cette mention n'ait pas été précisée, confirmer que **l'approbation du PLU entraînera de facto l'abrogation des documents** d'urbanisme antérieurs (PLU, carte communale des ex-communes).