

# Plan Local d'Urbanisme



Mémoire issu de l'enquête publique

Le maire



# Pièces du dossier



- 1. Lettre d'intention adressée à la Commission d'enquête**
- 2. Réponses aux Personnes publiques associées (PPA)**
- 3. Réponses aux contributions du public**
- 4. Réponses aux observations de la Commission d'enquête**

Monsieur Bernard POQUET  
Président de la Commission d'enquête

Vexin-sur-Epte  
Le 6 septembre 2023

**Objet : PLU de Vexin-sur-Epte**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous adresser le mémoire en réponse à votre procès-verbal, à l'issue de l'enquête publique relative au projet de Plan local d'Urbanisme pour la commune de Vexin-sur-Epte.

Ainsi, vous trouverez jointe à la présente lettre, aux formats .doc et .pdf :

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.

Je confirme par ailleurs le bilan de la concertation qui a prévalu à l'élaboration du plan local d'urbanisme : de nombreuses réunions publiques, informations par voie électronique et papier, ont été réalisées durant les différentes phases de l'élaboration du PLU.

Voilà les éléments que je tenais à vous apporter. Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'accepter, Monsieur le Président de la commission d'enquête, mes sincères salutations.

Jérôme RICHARD,  
Maire Adjoint



# Pièces du dossier



1. Lettre d'intention adressée à la Commission d'enquête
2. Réponses aux Personnes publiques associées (PPA)
3. Réponses aux contributions du public
4. Réponses aux observations de la Commission d'enquête

## 2. Réponses aux Personnes publiques associées (PPA)

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 générale du projet (densité, création de secteurs à vocation particulière, environnement, consommation d'espaces agricoles). Toute information complémentaire quant à la volonté à faire évoluer le projet, notamment avant approbation, sera communiquée afin d'apporter un éclairage nouveau.

### 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 Tourmy 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 gestion des eaux pluviales.

### 1) Contributions à traiter

#### **PRÉFECTURE : 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'émetts 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 m<sup>2</sup> d'équipements sportifs, 20 hébergements de loisirs et 200 m<sup>2</sup> 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.**

#### **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 1A 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 réglementation 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.

## 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.gov.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 bétaires doivent apparaître sur l'ensemble des documents graphiques. Les indices non localisés précisément de marnières et de bétaires 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 bétaires 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.

## 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 entraînés 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**

#### **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 tramages et de pictogrammes pour les traduire. La légende du plan de zonage doit être particulièrement claire et explicite. De même que les renvois (numérotation par exemple) entre le règlement et les documents graphiques sont à utiliser afin de faciliter l'interprétation d'une lecture croisée du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

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

#### **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 ressensément 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 efficace 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.

### **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.

### **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 : 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.

**RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Au regard des observations de la DRAC, la commune apportera les modifications suivantes.

- **Sur le rapport de présentation :**

Il est rappelé que les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme relèvent d'une liste d'éléments remarquables proposée par la DRAC et complétée par les élus du territoire. Cette liste comprend différents types d'édifices allant du domaine castral aux monuments funéraires, en passant par les imposants corps de ferme et les anciens moulins. Les éléments protégés font, selon leur typologie, l'objet de prescriptions édictées dans le règlement écrit (article 5 des dispositions générales).

- **Sur le PADD :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur les OAP :**

Pas de modifications particulières.

- **Sur le règlement écrit :**

Les éléments protégés font, selon leur typologie, l'objet de prescriptions édictées dans le règlement écrit (article 5 des dispositions générales). Aussi diverses soient-elles, ces prescriptions permettent le maintien des édifices et de leurs particularités architecturales, ce qui est l'objectif de l'application de la trame de protection. Un renforcement ou complément des prescriptions ne peut s'étudier qu'au cas par cas selon l'éléments protégé.

- **Sur le règlement graphique :**

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 :

- 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 naturel.

Concernant les limites du règlement graphique, les élus ont fait le choix de ne faire apparaître que le périmètre communal de la commune de Vexin-sur-Epte, retirant les limites administratives caduques. En outre, 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 l'approche.

Enfin, une OAP thématique « patrimoine » s'applique sur tout le territoire. Le contenu de cette OAP sera retravaillé pour correspondre à l'attendu de la Zone U patrimoine suggérée.

## 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.

« 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 ressensément 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.

#### **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 + 0,10% 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'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 surcroit 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 projetée 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 entrainera 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 qu'il concerne 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.

**PRÉFECTURE/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<sup>er</sup>: 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 <sup>2</sup> )	Tourny : la parcelle n°35 (1 500 m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Civrières : La parcelle n°41 (2 100 m <sup>2</sup> )
- à Bus-Saint-Rémy : les trois extensions de l'urbanisation prévue (800 m <sup>2</sup> , 670 m <sup>2</sup> et 800 m <sup>2</sup> )	Dampsmesnil : les deux extensions (1 800 m <sup>2</sup> )	Civrières : Les fonds des parcelles 173, 500 et 176 (3400 m <sup>2</sup> )
- à Forêt-la-Folle : à l'extrémité nord-ouest du bourg, l'arrière de la parcelle n°285 (2 580 m <sup>2</sup> )	Dampsmesnil : la fraction de la parcelle n°7 (900 m <sup>2</sup> )	Four-en-Vexin : une partie de la parcelle 47 (390 m <sup>2</sup> )
- à Fourges : l'extension linéaire de l'urbanisation sur 4 900 m <sup>2</sup> au sud de la route		

**ÉVENTUELLE 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 : 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'Ecos. Concernant Tourny, la future zone Ne sera localisée à proximité des équipements scolaires et aura une configuration compatible avec l'exploitation des parcelles agricoles limitrophes. Seules les zones Ne de Tourny et Cahaignes nous semblent justifiées.

**La prise en compte de l'activité agricole**

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 zone 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 (à urbaniser en extension).

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

Bien que nécessaire, il faudra, à l'avenir (loi climat et résilience), être plus économe en matière de développement économique.

#### **Le 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<sup>ème</sup> 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.

#### **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 Toumy 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 réglemente 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 réglemente 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 : 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.

#### **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 : 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'Ecots. 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.

#### **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'Écos, 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 Écos 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 : avis DÉFAVORABLE 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 *Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents* (protection réglementaire issue de Directives Européennes) ainsi que le site classé *La vallée de l'Epte*, tous deux au titre du Code de l'Environnement.

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.

**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 : 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.

### **RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

Les observations du département de l'Eure concernent 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.

**INAO : mail du 27 mars 2023**

Veuillez 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 262Z1203 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 (Tourmy ; 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'Ecots 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.

### **RÉPONSE ET/OU INFORMATION COMPLÉMENTAIRE**

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

suyvantes :

- **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 séniors. 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 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 :

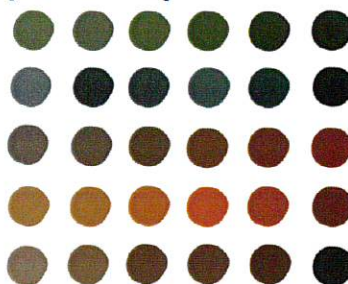
« *L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 3 mètres dans les cas suivants :*

- *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 : Ajout d'un paragraphe pour réglementer les constructions dans les zones de ruissellement (hors PPRJ) 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 ».
- o 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.

2) Pour rappel :

**AVIS DÉLIBÉRÉ de la MRAe du 11 mai 2023**  
**MEMOIRE EN RÉPONSE** apporté 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.

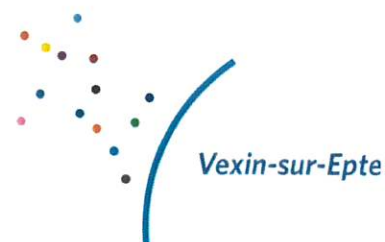
*L'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles dans le projet de PLU.*

**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.



# Pièces du dossier



1. Lettre d'intention adressée à la Commission d'enquête
2. Réponses aux Personnes publiques associées (PPA)
3. Réponses aux contributions du public
4. Réponses aux observations de la Commission d'enquête

R + PJ 19.06 + @ 27.6	M. Taïg KHRIS
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 19.6	M. MINNAERT
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Le bâti existant sur la parcelle 143 pourra faire l'objet d'un changement de destination.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 19.6	M. et Mme Jean-Claude LORLIE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
La parcelle questionnée est en zone U constructible du projet de PLU.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
N'appelle pas de commentaire	

R + C 19.6 @ 19.6 + 04 et 14.7	M et Mme Raoul BURTIN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R + PJ 19.6	M. Philippe CHATIGNOUX
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R + PJ 19.6 @ 27 et 30.6	M. Robert VANDENBROUCKE
--------------------------	-------------------------

**RÉPONSE VSE**

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.

**COMMENTAIRES CE**

R 19.6	Mme BORDIER Martine
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise suite à l'observation de Mme Bordier.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 24.6 @ 24.6 et 18.7	M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (10 signatures)
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le sujet des logements vacants est bien considéré dans le PLU mais nécessiterait des mesures d'ordre fiscal pour les libérer (à l'étude).</p> <p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

C + @ 17.7	Sté TERREAL - M. Jean-Denis GARIEL
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p> <p>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</p>	

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 :

- 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.

COMMENTAIRES CE

C + @ 19.7

Mme Florence/M. Alain RIOU, Mme Fabienne/M. Antoine MEYER

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

R + C 7.7

Mme Paule CHATIGNOUX

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

C 19.7

M. Bertrand HARD

**RÉPONSE VSE**

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.

COMMENTAIRES CE

R 19.7

M. et Mme COLLIOU

R + @ 17.7

M. et Mme ANFRY

**RÉPONSE VSE**

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.

COMMENTAIRES CE

R 8.7

Mme et M. NOEL

**RÉPONSE VSE**

Le recensement des secteurs inondables figurant sur le projet de PLU vient des travaux du PPRi de l'Epte aval. Le PPRi approuvé fait parti 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.

COMMENTAIRES CE

R 8.7	M. Alain LETEURTRE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 8.7	M. Donat et M. Wilfried LETEURTRE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
N'appelle pas de commentaire	

@ 19.7	M. Michel LETEURTRE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 1.7	M. Fernand CHANSEAUME
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 18.7	M. Fernand et B. CHANSEAUME
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R + PJ 8.7	M. Gilbert CAVELIER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
N'appelle pas de commentaire	

C 17 et 26.6	M. Bernard CAVELIER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 19.7	Mme Françoise SARAZIN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 19.7	M. Arnaud SOUILLIER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R + C 19.7	M. Jean-Luc BERNKOPF
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>Le classement de terrains en zone naturelle ne signifie pas que le terrain a vocation à devenir une forêt, cela signifie que réglementairement 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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R + C 13.7 + @ 18.7	M. Alain MARTIN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p> <p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R + C 19.7	Mme Christiane OURSEL
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 27.6 + C 3.7	Mme Nadège MAQUESTIAU
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

C 12.7 + @ 18.7	M. Louis CASSANDRE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

C + @ 19.7	M. Emmanuel BOURDON
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	



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.

COMMENTAIRES CE

@ 14.7

M. Pierrick COULANGE

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

R 05.7

M. Guillaume MOISY

RÉPONSE VSE

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. Le terrain reste à vocation agricole.

COMMENTAIRES CE

R 08.7

M. BOUFFLET

RÉPONSE VSE

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 réciprocité de l'installation d'élevage agricole proche.

COMMENTAIRES CE

R + C 08.7

M. et Mme BARAN Jean-Marc

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

R 12.7

M. Jean FREMIN

RÉPONSE VSE

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°DDTM/SPRAT/2023-105 du 13 juin 2023 statuant sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée.

COMMENTAIRES CE

R+PJ 08.7

M. Jean CHAMPY

RÉPONSE VSE

Au regard des contraintes législatives dans lesquelles est élaboré le PLU (exprimé en préambule au présent procès-verbal), la parcelle n'a pu être classé 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.

COMMENTAIRES CE

R + @ 19.7

M. Paul Arnaud BOITEL

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

R + PJ + @ 19.7

Mme Sophie BOULENOUAR

RÉPONSE VSE

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 « Petites villes de Demain » (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 composé 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.

COMMENTAIRES CE

R 01.7	M. Alain et Mme Josette DESLANDRE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
N'appelle pas de réponse. La commune a exprimé en préambule les choix qui ont conduit l'élaboration du PLU.	
<u>COMMENTAIRES CE</u>	

R 19.6 et 01.7 @ 03.7	M. Romain SEON
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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>	

R 27.6	Mme Stéphanie LUTZ
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<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.	

COMMENTAIRES CE

R+ PJ 19.6 + C 13.7 + @  
04.7

Mmes Valentine et Aline LEBATTEUR

RÉPONSE VSE

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 classés en zone constructible.

COMMENTAIRES CE

R 19.6

M. Antoine LAMBERT

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

R 19.6 + @ 18.7

M. Thierry et Mme Christelle LEROY

RÉPONSE VSE

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 AB 3 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.

COMMENTAIRES CE

R + C + PJ 19.6

M. Bruno BLONDEL

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

R + C + @ 19.7	Mme Myriam ZOUAGHI MAULET
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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'Ecos 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.</p> <p>Le zonage sur le hameau de Molincourt sera réétudié au regard des observations faites et du contexte réglementaire qui cadre l'élaboration du PLU.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 10.7 + C 19.7	M. Joël GUERIN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>La commune prend note des observations et informe que la préservation des ressources du territoire dont notamment la ressources 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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 19.7	M Damien HYART
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 01.7	M. Régis DURDAN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>L'ajout aux possibilités de changement de destination du bâtiment existant mais non répertorié au cadastre sera étudié.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
N'appelle pas de commentaire	

R + PJ 19.7	Mme Eloïse CHAMBELLAN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 27.6	Mme Véronique DRU
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

C + PJ 18 et 27.6, 13.7	M. Jacques DE VOS MOUILLIERE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 27.6 + @ 10.7	M. Dragan CAVAR
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 27.6	M. Olivier LEFORT Mme Lidia CANNESSEON
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 27.6	M. Jean-Yves LEGAIGNOUX
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 08.7	Anonyme
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Le PLU a veillé à inscrire les projets de lotissements en cours en zone urbaine. Des corrections seront apportées.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R+PJ 19.6	M. GAVELLE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
N'appelle pas de commentaire	

R+PJ 19.6	Mme Catherine LAURENT
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 19.6	M. HARDY
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 29.6	M. GOUELIBO et Mme GEHIN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 30.6	M. DIERYCK
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 08.7	M. Loïc GAUTIER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
La parcelle en question ne s'inscrit pas dans l'enveloppe urbaine du village. Son classement en zone urbaine n'est pas justifié.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 08.7	Mme Marie-Christine MACHU
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R + @ 08.7	Mme Marie PAUL et M. Jérôme BONFILS
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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 Toumy.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

R 08.7	Famille ROGER BOLZER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	



**LISTE COMPLÉMENTAIRE PORTANT SUR LES MAILS DÉPOSÉS SANS  
CONTRIBUTION AUX REGISTRES**

@18.7	M. HEMET
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p> <p>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..</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
@18.7	M. FAVATIER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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).</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
@ 06.7	Rando Epte
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>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.</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	
@ 17.7	M. Guy VARIN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
<p>Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques).</p>	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

--

@ 18.7	M. Olivier CHAUMIER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Aucune réponse particulière de la commune n'est requise.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 11.7	M. Charles ALLAIRE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques).	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 16.7	Mme Lucile et M. Jérôme GOUAULT
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques)..	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 18.7	Mme Lydia LACROIX
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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 Touny, Ecos et également Fourges.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 19.7	Mme Océane BRUNET
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques).	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

--

@ 19.7	M. Philippe LEBRANCHU
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques).	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 19.7	Mmes Françoise RENAULT et Pauline VERDES
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
Cf réponse faite à M. RIOU pour Association VEXIN NATURE QUALITE DE VIE (les sujets sont identiques).	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 19.7	Mme Silvia TRISCHLER
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 13.7	Mme Audrey LOUIS
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 10.7 et 15.7	M. Charles- Patrick ROWAN
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 11.7	Nathalie et Alain CAILLAUD
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 19.7	M. Alexis BRACQUART
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 19.7	M. Elliott LAFITTE
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 27.6	Mme Maryse MONGENOT
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 05.7	M. Michel BESNARD
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
La correction de l'alignement végétal sera faite.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 18.7	M. Jeremy HELO
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	

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 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.

COMMENTAIRES CE

@ 05.7

Mme FOUCAULT

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

@ 13.7 + 18.7

Mme Laurence DOCHLER

RÉPONSE VSE

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..

COMMENTAIRES CE

@ 13.7

M. Amaury VIAN

RÉPONSE VSE

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.

COMMENTAIRES CE

@ 19.7	Mme Catherine MIKLARZ
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 19.7	Mme Isabelle D'HARCOURT
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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..	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

@ 06.7	M. Frédéric BOULANT
<b><u>RÉPONSE VSE</u></b>	
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.	
<b><u>COMMENTAIRES CE</u></b>	

#### **Conclusion :**

A la lecture de l'ensemble des contributions durant l'enquête publique, 8 thématiques ressortent et auxquelles la commune entend apporter 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 45m<sup>2</sup> maximum.
- ✓ Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :

- d'avoir une emprise au sol cumulée de 40m<sup>2</sup> 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 faitage 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.

✓ **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 du territoire, 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 » (les coûts de mises aux normes seront estimés).

✓ **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 km<sup>2</sup> (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 a étudié l'intégration dans le PLU de 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).

Néanmoins, il a été privilégié de protéger les espaces boisés situés dans ou en périphérie des villages et hameaux (cadre du paysage, îlots de fraîcheur vis-à-vis du dérèglement climatique, ceintures entre les zones d'habitat et zones cultivées) sans empêcher les coupes d'entretien ou les coupes de bois de chauffage par le levier d'action par le L151-23 du code de l'urbanisme au lieu de l'EBC. La fonction forestière sera à préserver dans les massifs les plus proches des villages et hameaux.

✓ **Les demandes relatives à la création de secteurs à vocation touristique**

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 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 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 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.

# Pièces du dossier



1. Lettre d'intention adressée à la Commission d'enquête
2. Réponses aux Personnes publiques associées (PPA)
3. Réponses aux contributions du public
4. Réponses aux observations de la Commission d'enquête

## 4. Réponses aux 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.

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'entrepôt 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 précis.

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 récents et, enfin, s'ils ont été présentés comme tels aux maires et référents délégués.

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 conformité 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 lancés 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.

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'Etat 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 », à 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.**

**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.**

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.

**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.**

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.**

**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.**

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.**

**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).**

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.**

**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.**

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.**

**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.**

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).

**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.**





# Plan Local d'Urbanisme



## Complément au mémoire

Le Maire,



INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE  
Un lien entre biodiversité & aménagement

G&B  
GARRIGUES  
BEAULAC  
ASSOCIÉS

C 10.7	Monsieur et Mme Daniel FOUCHER	
<b><u>REPONSE VSE</u></b>		
<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>		

C + @ 06.7	Mme Caroline COURTIN	
<b><u>REPONSE VSE</u></b>		
<p>Au regard des divers points évoqués dans la demande, la commune souhaite rappeler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>		

@ 07.7	Mme Pascale COTE/M. Alain BORGHESI	
<b><u>REPONSE VSE</u></b>		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

**REPONSE VSE**

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 :

- 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 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 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).

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.

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.