

Monsieur Gourvès Yves  
Commissaire Enquêteur

à

Monsieur le Maire  
De la Commune Nouvelle de Mesnil en Ouche  
44, rue du château  
27410 – MESNIL EN OUCHE

Objet : Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Mesnil en Ouche

Références : Arrêté du Maire de Mesnil en Ouche N °2020176 en date du 24 juillet 2020 prescrivant l'enquête publique.

Pièces jointes : Rapport et conclusions.

J'ai l'honneur de vous adresser en pièces jointes mon rapport et mes conclusions relatifs à l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et constructif.

L'accueil reçu par le commissaire enquêteur au siège de la communauté de communes et dans les mairies désignées comme lieux d'enquête a été très courtois et n'a donné lieu à aucun incident.

Vu le nombre important des observations recueillies, le commissaire enquêteur tient à souligner l'intérêt des habitants de Mesnil en Ouche pour ce projet conditionnant leur habitat pour les dix prochaines années.

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

Yves Gourvès



**DÉPARTEMENT DE L'EURE**  
---o-O-o---  
**Commune de LE MESNIL EN OUCHE**  
---o-O-o---

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Du 24 août au 25 septembre 2020 inclus**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**Sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune nouvelle de LE MESNIL EN OUCHE**

**Documents de référence :**

- Décision du Tribunal administratif n° E 200000/76 du 28/05/2020 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Rouen désignant le Commissaire Enquêteur
- L'arrêté N° 2020176 en date du 24 juillet 2020 du Maire de Le Mesnil en Ouche prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Ce rapport du Commissaire Enquêteur comporte 132 pages.

Document édité le 26 octobre 2020

## **SOMMAIRE :**

<b>1 – PRESENTATION DE L’ENQUETE PUBLIQUE : .....</b>	<b>4</b>
1-1 – Présentation de la commune nouvelle de Le Mesnil en Ouche.....	4
1-2 – Objet de l’enquête publique.....	6
1-3 – Cadre législatif et réglementaire.....	7
1-4 – contexte et enjeux du projet.....	9
<b>2 – ORGANISATION DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>10</b>
2-1 – Désignation du Commissaire Enquêteur.....	10
2-2 – Arrêté du Maire de Mesnil en Ouche.....	10
2-3 – Préparation de l’enquête.....	10
2-4 – Déroulement de l’enquête publique.....	12
2-5 – Composition du dossier soumis à l’enquête.....	14
2-6 – Mesures de publicité et information du public.....	15
2-7 – Clôture de l’enquête.....	16
2-8 – Procès-verbal de Synthèse .....	16
2-9 – Mémoire en réponse du maître d’ouvrage.....	17
2-9 – Remise du rapport et des conclusions .....	17
<b>3 – ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET .....</b>	<b>17</b>
3-1.- Le Rapport de présentation .....	17
3-2 – Le P.A.D.D.....	33
3.3 - Les Orientations d’Aménagement et de Programmation .....	35
3-4 – Le règlement .....	39
3-5 – L’évaluation environnementale et ses annexes : le pré-diagnostic écologique et le volet biodiversité, le volet écologique et le résumé non technique .....	41
3-6 - Les servitudes d’utilité publique et annexes sanitaires.....	42
3-7 - Les avis des personnes publiques associées.....	43
<b>3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>46</b>
4-1 – Observations orales recueillies au cours des permanences.....	46
4-2 – Bilan numérique des observations.....	47
4-3 – Analyse thématique des observations et avis de la commission d’enquête.....	47
Mesnil en Ouche.....	48
Ajou.....	56
La Barre en Ouche.....	60
Beaumesnil.....	65
Bosc Renault en Ouche.....	70
Epinay.....	72
Gisay la Coudre.....	74
Gouttières.....	75

Granchain.....	77
Jonquerets de Livet.....	81
Landepéreuse.....	84
La Roussière.....	89
Saint-Aubin le Guichard.....	94
Sainte-Marguerite en Ouche.....	99
Saint-Pierre du Mesnil.....	101
Thevray.....	104

## **5 – LA CONCERTATION PREAMBULE.....109**

### **6- COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....109**

6-1 – L'urbanisation.....	110
6-2 – L'utilisation économe des espaces agricoles et naturels et la protection des sites, des milieux et paysages.....	115
6-3 – Les activités économiques .....	116
6-4- Le tourisme.....	118
6-5 – Le commerce.....	119
6-6 - La prévention des risques.....	120
6-7 - La Trame Verte .....	122
6-8 - Lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.....	122
6-9 - Promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.....	123

### **7 – PIECES ANNEXEES AU RAPPORT**

Annexe 1 – PV de synthèse de l'enquête publique

Annexe 2 – Mémoire en réponse de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche à l'enquête publique

Annexe 3 – Avis de l'Etat,

Annexe N° 4 – Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie

Annexe 4-1 - Mémoire en réponse de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche à l'avis de la MRAE

Annexe N° 5 – Avis de la CDPENAF,

Annexe N° 6 - Avis de la Chambre d'agriculture de l'Eure,

Annexe N° 7 – Avis de la commune de Ferrières sur Risle

Délibération N° 28032017-01 du 28 mars 2017 prescrivant l'élaboration du PLU

Délibération N° 20112018-01 du 20 novembre 2018 portant sur le débat relatif aux orientations du PADD

Délibération N°03122019-01 du 3 décembre 2019 arrêtant le projet d'élaboration du PLU

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

## Préambule :

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

Il aura pour vocation de construire un territoire cohérent et attractif qui tienne également compte des spécificités de chaque commune déléguée.

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

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

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

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

Il se subdivise en deux parties distinctes :

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

Le Commissaire Enquêteur certifie qu'il n'est aucunement intéressé à l'opération à titre personnel, ou en raison de ses fonctions présentes ou passées notamment au sein de la collectivité qui assure la Maîtrise d'œuvre du projet de PLU.

## 1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

### 1-1 – Présentation de la commune nouvelle de Le Mesnil en Ouche :

D'une superficie d'environ 16 540 hectares et 4700 habitants en 2016, la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche est située à l'Ouest du département de l'Eure à environ 40 km d'Évreux. Elle est la commune la plus étendue de l'Eure et se compose de seize communes historiques qui ont fait le choix de se regrouper depuis le 1er janvier 2016 :

- Ajou,

- La-Barre-en-Ouche,
- Beaumesnil,
- Bosc-Renoult-en-Ouche,
- Epinay,
- Gisay-la-Coudre,
- Gouttières,
- Granchain,
- Jonquerets-de-Livet,
- Landepéreuse,
- La Roussière,
- Saint-Aubin-des-Hayes,
- Saint-Aubin-le-Guichard,
- Sainte-Marguerite-en-Ouche,
- Saint-Pierre-du-Mesnil,
- Thevray.

Sur le plan urbanistique, seules 4 communes disposent d'une carte communale : Ajou, Beaumesnil, Gouttières et Sainte-Marguerite-en-Ouche, ces documents d'urbanisme seront abrogés dès approbation du présent projet de PLU. La commune nouvelle de Mesnil en Ouche est couverte par le SCoT du Pays Risle Charentonne.

Le territoire se caractérise par un espace mité et une forme urbaine dispersée : il dénombre deux polarités, les centres bourgs de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche, deux villages relais, Ajou et Landepéreuse, des bourgs historiques, une multiplicité de hameaux ainsi qu'un habitat traditionnel diffus très présent.

La commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche appartient à l'Intercom Bernay Terres de Normandie depuis le 1er janvier 2017. Elle regroupe 80 communes dont quatre recensant plus de 2900 habitants : Bernay, Mesnil-en-Ouche, Brionne et Beaumont-le-Roger.

La Communauté de Communes possède des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives que je ne détaillerais pas dans le présent rapport, toutefois, la commune nouvelle de Mesnil en Ouche a gardé la compétence PLU (lettre DRCL/NG/2017-170 du 10 avril 2017du préfet de l'Eure).

La commune appartient également au Pays Risle-Charentonne créé en 1994. Depuis 2003, le Syndicat Mixte du Pays Risle Charentonne regroupe 135 communes.

La commune appartient aux entités administratives de l'arrondissement et du canton de Bernay.

## Commune de Mesnil-en-Ouche

## Plan Local d'Urbanisme

## Localisation



 Mesnil-en-Ouche

0  5

1:110 000

Réalisation : auddicé urbanisme 2017  
Source de fond de carte : IGN SCAN 25  
Sources de données : IGN AdminExpress

## 1-2 – Objet de l'enquête publique :

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

L'enquête publique doit permettre à la communauté nouvelle de Mesnil en Ouche d'être informée des observations de la population et de l'avis du commissaire enquêteur, avant d'amender éventuellement le projet pour le présenter à l'approbation du conseil municipal.

### **1.3 – Cadre juridique et règlementaire :**

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

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

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

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

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques* ;

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* ;

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* ;

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ;

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

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

- le Code General des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme articles L 151-1 et suivants ;
- le Code de l'environnement L.123-1 et suivants ;
- la délibération du conseil municipal de la commune de Mesnil en Ouche en date du 28/03/2017 décidant de prescrire l'élaboration du Plan local d'Urbanisme ;
- la délibération du conseil municipal de la commune de Mesnil en Ouche en date du 20/11/2018 relative à la présentation et au débat sur le PADD du projet de plan local d'urbanisme ;
- la délibération du conseil municipal de la commune de Mesnil en Ouche en date du 03/12/2019 décidant d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme et de tirer le bilan de la concertation ;
- le Mémento sur l'aide à la pratique de l'enquête publique pendant l'épidémie de covid-19 Version du 19 mai 2020, regroupant les prescriptions à appliquer pour l'ouverture et le déroulement des enquêtes publiques.

Les documents cadres avec lesquels le PLU doit être compatible sont :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Risle Charentonne ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Normandie.

Le PLU de la commune doit également prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique – Trame Verte et Bleue (SRCE – TVB) ;
- Le Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE).



#### **1-4 – Contexte et enjeux du projet :**

La commune projette d'atteindre une population d'environ 5 170 habitants d'ici 2030, soit un taux de croissance moyen de 0,68 % par an. Cela représente l'accueil d'environ 470 nouveaux habitants et nécessite la construction d'au maximum 280 logements. La production de logements est priorisée sur les polarités que sont Beaumesnil et La Barre-en-Ouche qui devraient accueillir 50 % des logements envisagés (140 -145 logements). La densité envisagée pour les nouvelles opérations respecte les prescriptions du SCoT : 18-20 logements / ha pour les centres de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche de ; 14 logements / ha en dehors des centres de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche et 12-14 logements / ha dans les autres communes déléguées.

Prescrit le 28 mars 2017, le projet a été arrêté le 3 décembre 2019. Durant ces 2 années, plusieurs réunions de travail avec les élus (ateliers thématiques, commissions...) ont été organisées pour discuter du contenu des différentes pièces du PLU. Dans le cadre de la procédure d'élaboration, l'état des lieux et les axes possibles de développement ont donné lieu à une large concertation avec les élus et les habitants qui a permis d'aboutir à un Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé le 20 novembre 2018.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée pour répondre aux objectifs suivants définis dans la délibération N° 28032017-01 du 28 mars 2017 :

- formaliser les objectifs définis au projet de territoire et les planifier sur le périmètre de la Commune Nouvelle ;
- s'inscrire dans une vision concertée et équilibrée de l'aménagement et de l'urbanisme, en permettant l'accueil de nouvelles populations, tout en veillant à préserver la qualité des zones naturelles et des paysages ;
- créer les conditions de la mixité et de la cohésion sociale en élaborant un projet social de territoire qui favorise l'accompagnement de proximité, l'accès à une offre médicale pour tous, une offre de logement accessible, l'accueil et le cadre de vie des seniors ;
- préserver et conforter les équipements scolaires et les actions en faveur de l'enfance et la jeunesse, facteur d'attractivité auprès des familles ;
- soutenir la vitalité du tissu associatif et la vie culturelle sur le territoire ;
- veiller à la qualité des conditions d'accueil et à la diversité des activités économiques, de manière à créer des emplois sur le territoire, en veillant notamment à permettre la reconversion de bâtiments ou emprises ;
- conforter des filières agricoles dynamiques par la préservation foncière et la mise en œuvre de conditions favorables à la coexistence des différents usages des espaces ;
- conforter l'activité touristique du territoire, vecteur d'attractivité et de développement économique ;
- mener une réflexion sur les types d'habitat et d'activités à développer sur chaque secteur géographique de la Commune Nouvelle, en prenant en compte notamment la localisation des équipements existants sur le territoire et à proximité ;

- préserver le bâti, reconquérir les cœurs de village et développer des formes urbaines respectueuses de l'architecture et des paysages, et de leurs spécificités dans chaque commune déléguée ;
- permettre un développement du territoire respectueux de l'environnement, en favorisant les pratiques économies en énergie et le développement des énergies renouvelables ;
- favoriser les mobilités et le désenclavement du territoire, en prenant en compte les transports, l'itinérance douce, mais aussi la couverture téléphonique et numérique du territoire ;
- assurer l'accessibilité et la sécurité sur l'ensemble du territoire.

Durant toute cette période d'élaboration, la population de la commune nouvelle a été associée au projet, les modalités de concertation ont été les suivantes :

- organisation de réunions publiques sectorisées lors des principales étapes de la démarche ;
- information dans la presse locale ;
- diffusion d'informations dans le bulletin municipal ;
- affichage au siège et dans chaque mairie déléguée de Mesnil-en-Ouche des délibérations lors des principales étapes de la démarche ;
- organisation d'ateliers avec la population et réalisation de panneaux d'exposition présentés lors de réunions en lien avec l'aménagement du territoire.

Dans le cadre de la concertation, les principaux échanges ont porté sur :

- des demandes de constructibilité de terrains ;
- la préservation des éléments du patrimoine naturel et bâti, remarquable et ordinaire ;
- la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité ;
- le développement des chemins de randonnée ;
- la prise en compte des risques (inondation, circulation) ;
- l'identification de bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones Agricole et Naturelle.

Les remarques formulées lors de la concertation ont bien été intégrées dans la réflexion et dans la construction du projet de PLU.

## **2– ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

### **2-1 – Désignation du commissaire enquêteur :**

- Le commissaire Enquêteur a été désigné par décision N° E 200000/76 du 28/05/2020 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Rouen.

### **2-2– Arrêté du Maire de Mesnil En Ouche prescrivant l'enquête publique :**

- L'arrêté N° 2020176 en date du 24 juillet 2020 du Maire de Le Mesnil en Ouche prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

## 2-3– Préparation de l'enquête :

### Réunion préparatoire le mardi 2 juin 2020 de 16h30 à 18h30 :

Participants :

- Monsieur Jean-Louis MADELON, Maire de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche
- Monsieur Jean-Jacques PREVOST, 1er adjoint chargé de l'urbanisme
- Monsieur Olivier GARDINOT, Directeur général des services
- Monsieur Yves Gourvès, Commissaire Enquêteur.

### Objectifs de la réunion :

- Prise de contact,
- Présentation de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche,
- Présentation du projet de PLU et de son périmètre établi sur 16 communes déléguées
- Historique du PLU
- Organisation de l'enquête publique :
- La durée de l'enquête a été fixée à 33 jours du 24 août au 25 septembre 2020.
- Les lieux des permanences, leur nombre (8), les dates et heures ont été choisis en concertation entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur :
- Lundi 24 août 2020 de 15h00 à 18h00 au siège de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche,
- Mardi 1er septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à la Barre en Ouche,
- Vendredi 4 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à Landepéreuse,
- Mardi 8 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à la Barre en Ouche,
- Lundi 14 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à La Roussière,
- Mardi 15 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à Saint-Aubin le Guichard,
- Vendredi 18 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à Thevray,
- Vendredi 25 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 au siège de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche,
- Evocation des modalités pratiques de rédaction de l'avis et de l'arrêté d'enquête publique,
- Modalités de publicité de l'enquête (affichage, parution dans la presse, boîtier),
- Parution de l'avis et de l'arrêté ainsi que du dossier complet sur le site internet de la commune,
- Mise en place éventuelle d'un registre dématérialisé,
- Evocation des mesures spécifiques d'hygiène et de distanciation physique liées à l'épidémie du coronavirus.

### Visite de la commune nouvelle le Mercredi 10 juin 2020 de 14 à 18h00 :

Monsieur Jean-Jacques PREVOST, 1<sup>er</sup> adjoint chargé de l'urbanisme et maire de la commune déléguée d'Ajou a été mon guide pour cette visite. La commune étant très étendue et le nombre de villages important, il était difficilement envisageable d'effectuer le tour complet des 16 communes déléguées en une après-midi. C'est pourquoi, d'un commun accord, nous avons décidé d'effectuer la visite des villages les plus importants et notamment ceux pour lesquels étaient prévues des opérations d'aménagement programmées.

J'ai donc pu visualiser sur le terrain les emprises de ces OAP au nombre de 15 sur les communes déléguées de Beaumesnil (3), La Barre en Ouche (2), Ajou, Bosc Renault en

PLU Mesnil en Ouche

Ouche, Epinay, Granchain, Jonquerets de Livet, La Roussière, Landepéreuse, Saint-Aubin le Guichard, Sainte-Marguerite en Ouche, Saint-Pierre du Mesnil et m'en faire exposer leurs enjeux.

Cette visite a permis de situer :

- la zone Natura 2000 à proximité de la Risle sur les communes d'Ajou, Bosc Renault en Ouche et Thevray,
- la vallée sèche traversant la commune du Nord au Sud,
- le paysage de plateau accueillant les grandes cultures céréalierres.

J'ai eu un aperçu de la richesse du patrimoine bâti de la commune, avec notamment le château de Beaumesnil, du Blanc Buisson à Saint-Pierre du Mesnil, la Tour de Thevray etc...

L'Agriculture qui occupe 80% du territoire et qui constitue la première économie locale se diversifie avec notamment la production de pommes et de framboises.

Enfin, j'ai pu voir sur la commune déléguée de Saint-Pierre du Mesnil une unité de méthanisation et me faire expliquer son fonctionnement.

#### **Le jeudi 23 juillet 2020 de 14h00 à 15h00 :**

Une réunion avec Monsieur Olivier GARDINOT, Directeur général des services a permis de faire le point sur les préparatifs de l'enquête et de parapher les 16 registres papier destinés à recueillir les observations du public dans les communes déléguées.

#### **2-4 - Déroulement de l'enquête publique :**

##### **Lundi 24 août 2020 de 15h00 à 18h00 :**

Première permanence à la Mairie de Mesnil en Ouche, siège de l'enquête : 4 personnes ont inscrit une observation sur le registre et 1 personne s'est simplement informée.

##### **Mardi 1er septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à la Barre en Ouche :**

Deuxième permanence dans les locaux du pôle socio-culturel de La Barre en Ouche : cette permanence m'a permis d'accueillir et d'informer 9 personnes au total dont 8 ont inscrit une observation sur le registre de la commune déléguée.

##### **Vendredi 4 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à Landepéreuse :**

Troisième permanence à la mairie de la commune déléguée de Landepéreuse :

Après un entretien avec le maire délégué, Monsieur Domice BERTRE, récemment élu, qui souhaitait s'informer sur le PLU et l'enquête publique, j'ai reçu 7 personnes dont 6 ont porté une observation sur le registre d'enquête.

##### **Mardi 8 septembre 2020 de 15h00 à 18h30 à la Barre en Ouche :**

Quatrième permanence et deuxième dans cette commune déléguée : 10 personnes se sont présentées lors de cette permanence et 8 d'entre elles ont inscrit une observation sur le registre.

**Lundi 14 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à La Roussière :**

Cinquième permanence : 8 personnes se sont présentées, 8 observations sur le registre d'enquête.

**Mardi 15 septembre 2020 à Saint-Aubin le Guichard :**

Sixième permanence : Une personne a déposé une observation lors de cette permanence, toutefois 3 autres observations ont été déposées sur le registre en dehors de la présence du commissaire enquêteur, cette permanence m'a également permis de m'entretenir avec le Maire délégué, Monsieur COURTOUX, qui m'a exposé les objectifs de l'OAP prévue sur sa commune, à savoir la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants sur un terrain non exploitable par l'agriculture.

**Vendredi 18 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 à Thevray :**

Septième permanence : 4 personnes se sont présentées lors de cette permanence, toutefois 5 autres observations ont été inscrites sur le registre d'enquête. Un entretien avec le Maire, Mr FAUCHE Gérard m'a permis de compléter mes connaissances sur cette commune déléguée avec notamment l'évocation de son patrimoine bâti et des projets futurs dans le domaine des énergies renouvelables (Eolien).

**Vendredi 25 septembre 2020 de 15h00 à 18h00 au siège de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche :**

Huitième et dernière permanence : 11 personnes se sont présentées lors de cette permanence, 10 ont inscrit une observation sur le registre d'enquête ; L'enquête publique a été clôturée à 18 H 00. Les registres ont été collectés dans toutes les communes déléguées par Monsieur Olivier Gardinot et m'ont été remis le soir même à 19h30.

En dehors de mes permanences, de nombreuses observations ont été enregistrées sur les registres papier des communes déléguées ainsi que des lettres, courriels et observations déposées sur le registre dématérialisé, le tableau suivant détaille le nombre d'observations et le mode de dépôt des observations par commune déléguée :

Commune déléguée	Nombre d'observations					
	Sur registre	orales	Par courrier	Registre électronique	Par courriel	Total
Mesnil en Ouche (Siège de l'enquête)	1	1		2	2	6
Ajou,	7					7
La-Barre-en-Ouche,	8	1	4		1	15
Beaumesnil	8				1	9
Bosc-Renoult-en-Ouche,	4					4
Epinay,	3					3
Gisay-la-Coudre	2					2
Gouttières	3		1	1		5
Granchain	3		1	1		5
Jonquerets-de-Livet	4			1		5
Landepéreuse	9					9
La Roussière	7			1		8
Saint-Aubin-des-Hayes						
Saint-Aubin-le-Guichard	3			1	1	5
Sainte-Marguerite-en-Ouche	3					3
Saint-Pierre-du-Mesnil	4			1		5
Thevray.	6			1		7
Total Mesnil en Ouche	75	2	8	9	5	98

## 2-5 - Composition du dossier soumis à l'enquête :

Le contenu du dossier de PLU est défini par les articles du code de l'urbanisme :

L'article L151-2, définit le contenu du dossier du PLU, composé de quatre documents :

- Le Rapport de Présentation divisé en 2 parties : – Partie 1 Diagnostic – Partie 2 – Justifications,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique comprenant les plans de zonage et les plans des risques naturels,
- L'évaluation environnementale (le projet est soumis à évaluation environnementale) comprenant le rapport d'évaluation, le pré-diagnostic écologique, l'évaluation environnementale volet écologique et le résumé non technique.

Les annexes :

- Le porté à connaissance de l'Etat (PAC),
- Les servitudes d'utilité publique (SUP) et annexes sanitaires,
- Les plans des SUP,
- Les annexes des SUP,
- Les plans des réseaux d'eau potable,
- Le diagnostic agricole,
- Le diagnostic foncier,
- Analyse de la consommation foncière,
- La liste des emplacements réservés,
- Le bilan de la concertation,
- Le patrimoine bâti,
- La liste des bâtiments pouvant changer de destination,
- Les délibérations des communes déléguées.

- Les avis des Personnes Publiques associées :

- l'avis de l'Etat,
- l'avis de la CDPENAF,
- l'Avis de la Chambre d'agriculture de l'Eure,
- l'Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie,
- l'Avis de la commune de Ferrière sur Risle,
- La délibération N° 20112018-01du 20 novembre 2018 du conseil municipal de Mesnil en Ouche actant les orientations sur le projet de Plan d'aménagement et de développement durable (PADD),
- La délibération du 3 décembre 2019 du conseil municipal arrêtant le projet de PLU de Mesnil en Ouche,
- l'arrêté N°2020176 du Maire de Mesnil en Ouche prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 24 juillet 2020,
- la Décision N° E 200000/76 du 28 mai 2020 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Rouen désignant le commissaire enquêteur,
- l'Avis d'enquête publique publié dans la presse locale et régionale.

## **2-6 - Mesures de publicité et information du public :**

L'information du public a été réalisée à partir des annonces légales dans les journaux, des avis d'enquête affichés aux mairies et aux entrées des villages réalisé 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête publique :

- L'affichage a été effectué dans les conditions réglementaires par la Commune nouvelle de Mesnil en Ouche dans chaque commune déléguée
- une première insertion a été effectuée dans la presse, dans deux journaux locaux (le délai minimum légal est de 15 jours avant le début de l'enquête) :
  - "" L'Eure Agricole et rurale ", le jeudi 6 août 2020 soit 18 jours avant le début de l'enquête,
  - "Paris-Normandie" le lundi 10 août 2020, soit 15 jours avant le début de l'enquête.

PLU Mesnil en Ouche

Une deuxième insertion a été effectuée dans la presse, dans deux journaux locaux (le délai légal est compris entre le début et les 8 premiers jours de l'enquête) :

- " L'Eure Agricole et rurale ", du jeudi 27 août 2020 soit 4 jours après le début de l'enquête,
- "Paris-Normandie", du mercredi 26 août 2020, soit 3 jours après le début de l'enquête.

La commune de Mesnil en Ouche a également distribué l'avis d'enquête publique dans les boîtes à lettres des habitants, la gazette du Pays d'ouche, bulletin municipal de la commune a également diffusé l'information.

Le public avait également la possibilité de consulter le dossier et de transmettre ses observations ou suggestions par voie dématérialisée à l'adresse courriel suivante :

[urbanisme@meo27.fr](mailto:urbanisme@meo27.fr) et sur le registre dématérialisé au lien suivant :  
<https://www.publilegal.fr/enquetepublique>

Un poste informatique a été mis à la disposition du public au siège de la commune nouvelle pendant les heures d'ouverture au public.

## **2-7– Clôture de l'enquête :**

Elle a été effectuée le Vendredi 25 septembre 2020 à 18h00 par le Commissaire Enquêteur. Les 16 registres d'enquête ont été récupérés par le Directeur Général des Services de la commune, Monsieur Olivier Gardinot le soir même afin d'être collationnés et clos par le Commissaire Enquêteur.

## **2-8– Procès-verbal de Synthèse :**

Le procès-verbal de synthèse a été remis par mes soins à Monsieur le Maire de Mesnil en Ouche le lundi 5 octobre 2020. Cette remise a fait l'objet d'une réunion qui s'est déroulée de 9h30 à 13h30 et au cours de laquelle ont été évoquées et discutées :

- les observations des PPA,
- les observations du public,
- mes propres questions.

Les personnes suivantes étaient présentes :

- Monsieur Jean-Louis Madelon, Maire de Mesnil en Ouche,
- Madame Martine GOULLET, 2<sup>ème</sup> adjointe, chargée de la cohésion sociale et de la solidarité,
- Monsieur Thomas COURTOUX, 3<sup>ème</sup> adjoint, chargé de l'éducation, de l'enfance et de la jeunesse,
- Madame Michèle DRAPPIER, 4<sup>ème</sup> adjointe, chargé de la culture, des sports et des loisirs,
- Monsieur Olivier GARDINOT, Directeur Général des services de la commune,

- Monsieur Antoine LENORMAND, Responsable de l'Agence Seine Normandie – Auddicé Urbanisme,
- Madame Flavie LEMARCHAND, chargée d'études – Auddicé Urbanisme
- Monsieur Yves GOURVES, Commissaire Enquêteur.

Cette réunion a permis notamment, compte-tenu de la règlementation en vigueur, d'apporter une approche de solution aux nombreuses observations du public relatives aux demandes de constructibilité, de changements de destination et autres...

Afin de respecter les mesures sanitaires en vigueur pendant la pandémie de Coronavirus, le port du masque et la distanciation physique ont été appliqués pendant toute la durée de la réunion.

## **2-9-Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :**

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'a été remis le 19 octobre 2020 par voie dématérialisée.

## **2-10 – Remise du rapport et des conclusions :**

Cette remise a été effectuée le 27 octobre 2020 à 15h00.

## **3 – ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUFS DU PROJET :**

### **3-1.- Le Rapport de présentation :**

Il comprend les éléments mentionnés à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article [L. 151-4 du code de l'urbanisme](#).

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au regard des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence territorial du Pays Risle Charentonne et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles [L. 131-1](#) et [L. 131-2](#), avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte.

## La démographie

La commune compte 4700 habitants sur l'ensemble des 16 communes déléguées en 2016 ;

On peut noter une croissance démographique toujours positive mais peu soutenue jusqu'en 2011 (4811 habitants en 2011), puis une diminution de la population (moins 89 habitants entre 2011 et 2016) ;

La densité moyenne est de 25 à 50 hab/km<sup>2</sup>. Le taux de croissance négatif rencontré depuis 2011 sur la commune nouvelle apparaît comme une exception au sein de l'intercom Bernay Terres de Normandie, il est dû notamment à un solde migratoire négatif sur la période 2011-2016.

L'ensemble des tranches d'âge est bien représenté, hormis celle des « 75 ans et plus » qui représentent 10.49 % de la population globale. Les personnes de plus de 60 ans représentent 28 % de la population communale. Parmi les actifs, on note une augmentation des 45-59 ans alors que les 30-44 ans sont en nette diminution.

Le renouvellement de la population n'est pas assez rapide. L'accueil de jeunes ménages, en âge d'avoir des enfants est nécessaire pour pallier au vieillissement de la population.

Ce constat fait évoluer les besoins du territoire, en termes de logements, d'équipements et de services, en 2016, la majorité des ménages est constitué de petits ménages : 2 personnes avec 39,4% et 1 personne avec 29,5%.

**Commentaire du C.E. : Il apparaît donc impératif, pour Mesnil en Ouche, d'accueillir de nouveaux habitants et notamment des jeunes ménages ayant des enfants ou susceptibles d'en avoir afin de palier au vieillissement de la population et de pérenniser ses équipements.**

## L'habitat :

La commune dispose de 2700 maisons et 102 appartements, la densité en appartements (3.6%) est très faible.

Le diagnostic du territoire fait ressortir plusieurs évolutions de l'habitat :

- Un parc de logement composé de résidences principales à hauteur de 70,2% en 2016 ;
- Un taux de vacance sur le territoire relativement élevé (9 % en 2016) ;
- Un parc de logements relativement homogène, principalement orienté vers l'accession à la propriété et les grands logements familiaux (T4 et plus) ;

Depuis 2011, le nombre des résidences secondaires a augmenté, passant de 550 à 595. Le taux de vacance, relativement important, permet de rendre le territoire attractif, l'offre étant supérieure à la demande. A l'heure actuelle, l'augmentation du nombre de résidences secondaires risque de s'accentuer en raison de la crise sanitaire et du développement exponentiel du télétravail qui rend compatible l'activité professionnelle et la qualité du cadre de vie. Cette nouvelle opportunité pour la commune permet en outre la réhabilitation et la rénovation du bâti existant.

En ce qui concerne la taille des logements, le parc est composé en majorité de grands logements (50,5% de T5 et +), la part des petits logements étant peu représentée (5,8% de T1 et T2).

**Commentaire du C.E. : Le desserrement des ménages (entre 2 et 2,5 personnes par foyer) démontre l'inadaptation au contexte actuel du parc de logements.**

**La nécessité d'accueillir de nouveaux habitants et l'amélioration du parcours résidentiel impose la création de nouveaux logements plus petits axés vers le locatif. En effet, les jeunes ménages sans enfants et les personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des équipements et services sont des occupants potentiels de ce type de logements. En outre, le parcours locatif permet une rotation plus fréquente de la population, assurant ainsi la pérennisation des équipements scolaires de la commune.**

### **Le développement économique :**

Selon l'INSEE, en 2015, la population active à Mesnil-en-Ouche représentait 74,3% de la population, dont 64,3% d'actifs ayant un emploi et 25,7% d'inactifs.

Les valeurs liées au chômage observées sur la commune sont semblables à celles observées aux territoires de comparaison.

Mesnil en Ouche présente un profil plutôt résidentiel, plus d'actifs que d'emplois, cet état de fait engendre une interdépendance forte avec les pôles d'emplois environnants voir inter-régionaux et donc de nombreux trajets quotidiens.

Le paysage professionnel local est dominé par les commerces / transports / services divers et administration publique / enseignement / santé / action sociale (respectivement 285 et 281 emplois).

### **L'activité agricole :**

**L'agriculture est une activité importante sur le territoire** (plus de 80 % de la surface totale du territoire est occupée par des terres agricoles) et concerne 204 emplois en 2016 sur le territoire communal.

Le diagnostic agricole du territoire de Mesnil-en- Ouche a été réalisé en septembre 2019 par la Chambre d'Agriculture.

- 106 sièges d'exploitation recensés sur le territoire communal ;
- 87 % du territoire sont couverts par des terres à fort ou très fort potentiel agronomique ;

La commune de Mesnil-en-Ouche se distingue par son secteur agricole important :

- Nombreuses exploitations agricoles avec élevage générant un périmètre de protection de 50 m (RSD) ou 100 m (ICPE)
- La présence de prairies qui présentent, outre leur rôle de nourrissage du bétail, un intérêt certain pour la protection de l'environnement en général et de la biodiversité en particulier, leur préservation est donc essentielle,

- Des activités agricoles diversifiées (polyculture, élevage de différents types, maraîchage, arboriculture) et de grands espaces de production céréalière de type openfield,
- De nombreuses parcelles drainées permettant une amélioration des fonctionnalités agricoles, ce drainage joue également un rôle hydrographique bénéfique en participant à la limitation du ruissellement lors d'épisodes pluvieux importants,
- Plusieurs exploitations pratiquent la vente à la ferme, privilégiant ainsi le circuit court,
- Quelques problèmes de circulation en raison de l'étroitesse de certaines voies de circulation et d'engins agricoles de plus en plus imposants,
- La commune est concernée par les appellations d'origine contrôlée « Calvados, pommeau et camembert de Normandie » et les indications géographiques protégées « cidre, porc et volailles de Normandie ».

L'élaboration du PLU a dégagé les enjeux suivants :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments par le biais du zonage (A) et la création d'espaces tampon entre nouvelles zones urbanisées et espaces agricoles ;
- Préserver les prairies, les grandes entités vouées à la culture céréalière, les parcelles drainées ;
- Réduire au strict minimum la consommation d'espace agricole et naturel au profit de l'urbanisation (comblement des dents creuses, limitation du développement des hameaux) ;
- Diversifier les activités agricoles, préserver et développer les entreprises para agricoles et permettre ainsi la création d'emplois nouveaux ;
- Garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles.

**Commentaire du C.E. : La commune envisage de créer une industrie de transformation de certaines productions locales en produits finis destinés à la vente, créant ainsi de la valeur ajoutée au bénéfice des producteurs et permettant de nouvelles créations d'emplois.**

Les secteurs de la construction et de l'industrie sont assez peu représentés localement.

Il existe sur le territoire de la commune une zone artisanale, située à La Barre-en-Ouche, la Z.A « Les Prés de l'Étang » : ZA à vocation artisanale, commerciale et industrielle. Sa surface totale est d'environ 4 ha, dont 1,5ha de surface encore disponible.

La commune accueille 5 PME recensant 10 à 49 salariés. L'ensemble des autres entreprises sur le territoire sont des TPE et recensent moins de 10 salariés. Une seule entreprise industrielle dépasse 30 salariés : MP – Matériaux et pieuvres, située sur la commune déléguée de Beaumesnil.

**Commentaire du C.E. : L'attractivité d'un territoire dépend également du nombre d'emplois qu'il peut offrir, c'est pourquoi il me paraît nécessaire d'accueillir de nouvelles entreprises, start-up, activités artisanales et industrielles, la commune nouvelle disposant du foncier nécessaire (une friche économique et 1.5 ha disponibles sur la Z.A. à la Barre en Ouche, 2 entreprises disponibles appartenant à des propriétaires privés sur Beaumesnil).**



## Les équipements de commerces et de services

Il est recensé quatre pôles commerciaux principaux sur la commune nouvelle : La-Barre-en-Ouche, Beaumesnil, Landepéreuse et Ajou. Ils recensent plusieurs activités commerciales et artisanales tels que des restaurants, boulangeries, chocolaterie, bar-tabac, garage automobile... les principaux pôles urbains sont bien répartis sur le territoire (ils se situent à égale distance de toutes les communes déléguées).

L'offre commerciale est suffisante pour les achats du quotidien, cependant, afin de bénéficier d'une offre commerciale et culturelle complète, les habitants doivent se rendre vers les agglomérations plus importantes que sont Bernay, Evreux, voir Rouen en utilisant l'automobile, l'offre en transports en commun étant inexistante.

**Commentaire du C.E. : La plupart des commerces et services sont concentrées sur Beaumesnil et La Barre En Ouche, de nombreuses personnes âgées aux revenus modestes vivent dans les hameaux des communes déléguées et souffrent d'un isolement certain. Il serait, à mon sens, intéressant de développer un commerce itinérant, notamment pour les besoins essentiels de la vie courante, l'alimentation par exemple. Ce type de service permettrait de rompre l'isolement de cette catégorie de la population et serait créateur de lien social.**

## Le développement touristique :

À l'échelle de la nouvelle commune, le territoire dispose d'un réel potentiel touristique avec notamment :

- Un paysage de qualité par présence de points de vue et éléments paysagers du territoire tels que les vallées sèches et la vallée de la Risle mais aussi les zones de plateau offrant des vues typiques du Pays d'Ouche notamment à Pierre Ronde, la présence de boisements, de bocage et d'un paysage très mixte qui a probablement été forgé à l'époque médiévale ;
- Un patrimoine historique riche avec notamment plusieurs Monuments Historiques ainsi qu'un petit patrimoine rural de qualité ;
- Des évènements et manifestations culturels (Les Médiévales du Blanc-Buisson, la fête du cheval et de la chasse au Château de Beaumesnil...) sont organisés et des sites peuvent être visités (Château de Beaumesnil, jardin de l'Association 1001 Légumes, Château du Blanc-Buisson...) ;
- Un étang de pêche à Gisay-la-Coudre attirant de nombreux promeneurs ;
- L'organisation de goûters à la ferme et la présence de producteurs locaux (vergers, cidrerie, framboisiers...), la signalétique de ces activités est présente sur la commune ;
- Un office du tourisme à Beaumesnil.

Cependant, l'offre de restauration et d'hébergement est limitée, trois points de restauration et deux restaurants, vingt gîtes, une aire de campings cars, composent cette offre, pas d'hôtels sur la commune.

Les atouts sont présents, toutefois la vocation touristique de Mesnil en Ouche reste à affirmer :

- Par le développement de l'offre d'hébergement et de restauration, parmi les pistes envisagées, le changement de destination de certains bâtiments agricoles, la création d'un nouveau point de restauration ;
- Par le développement de circuits pédestres et cyclables ;
- Par l'amélioration de la communication ;
- Par l'organisation d'évènements culturels (sons et lumières, visites guidées etc...)

**Commentaire du C.E. : Le tourisme vert et patrimonial sont les principaux atouts en la matière., la création d'un camping et d'une nouvelle aire de camping-cars permettraient d'améliorer l'offre d'hébergement. Les liaisons douces et l'utilisation des chemins de randonnée balisés existants et à venir sont également des facteurs de développement touristique.**

**Enfin le développement touristique constitue un vecteur d'image de marque pour la commune et un élément important du développement économique, créateur d'entreprises et pourvoyeur d'emplois.**

#### **La mobilité :**

À l'échelle locale, le territoire communal bénéficie d'un bon maillage routier. De nombreuses voiries départementales traversent la commune :

- La RD21, permettant la liaison entre les communes au Sud et La Barre-en-Ouche ;
- La RD22, axe situé à l'Ouest du territoire permettant de joindre la RD35 et la commune de Broglie ;
- La RD25, axe Nord-Sud passant dans les centres bourgs de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche ;
- La RD34, axe Nord/Ouest – Nord/Est reliant les communes de Broglie et Beaumont en passant par le territoire de Mesnil-en-Ouche ;
- La RD44, axe Ouest – Est rejoignant Broglie à Ajou / La Ferrière-sur-Risle ;
- La RD140, axe Bernay – Ajou / La Ferrière-sur-Risle traversant le territoire du Nord vers le Sud en passant par la commune déléguée de Beaumesnil ;
- La RD159, reliant La Barre-en-Ouche et Broglie ;
- La RD604, axe situé à l'Est du territoire permettant la liaison entre la RD44 et RD140 au niveau de la limite communale avec Le Noyer-en-Ouche.

L'utilisation de la voiture individuelle permet les déplacements vers les polarités (pôles commerciaux et bassins d'emplois). Ainsi, 44,1% des ménages possèdent au moins deux voitures et seulement 7,7 % des ménages ne sont pas motorisés. Outre les trajets domicile-travail et en l'absence d'alternatives, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs même si la plupart des services de proximité sont présents localement.

À l'échelle de la commune, on peut distinguer deux types de stationnement :

- L'offre de stationnement des centres bourgs de Beaumesnil et de La-Barre-en-Ouche qui se localise le long des voies et sur des parkings spécifiques, au niveau des espaces publics.

- En dehors de ces deux centres bourgs, sur les centres bourgs des communes déléguées, l'offre est globalement présente au niveau des équipements, sur des aires spécifiques.

À l'exception des centres bourgs, le stationnement individuel est principalement géré à l'intérieur de la parcelle.

L'inventaire des espaces de stationnement indique que les besoins sont globalement satisfaits, aucun parking n'est sans usage.

Toutefois, afin d'améliorer l'offre pour les populations futures, plusieurs projets sont en réflexion à Beaumesnil, Thevray, Saint-Pierre du Mesnil, Landepéreuse, Gouttières et Ajou.

**Commentaire du C.E. : Afin de ne pas accroître le ruissellement, il est impératif d'éviter, autant que possible, l'imperméabilisation des sols. Un projet d'aire de stationnement pour camping-cars sur Beaumesnil permettrait de valoriser l'offre touristique.**

La commune n'est pas desservie par les transports en commun. La commune s'est dotée de moyens alternatifs à petite échelle comme l'utilisation des bus scolaires pour des demandes ponctuelles de la part des habitants ou encore l'entre-aide entre voisins / familles pour palier à cette absence d'offre de transports en commun.

Les habitants de Mesnil-en-Ouche fréquentent cependant plusieurs gares ferroviaires dans leurs déplacements quotidiens et occasionnels vers les gares régionales et Paris. Les gares fréquentées sont les gares de Bernay, Evreux, L'Aigle, Beaumont-le-Roger, Serquigny, Rouen, Caen, Romilly-la-Puthenaye ou Conches-en-Ouche.

En matière de covoiturage, la commune de Mesnil-en-Ouche ne recense pas d'emprise de stationnement dédiée au covoiturage.

À l'échelle du territoire de la commune nouvelle, il existe de nombreux chemins ruraux qui permettent de se déplacer à vélo ou à pied entre les différents secteurs. La commune a déjà entrepris une amélioration des circulations douces.

Une réflexion est en cours afin de relier les 16 communes déléguées de Mesnil-en-Ouche de manière verte avec des chemins doux, réservés aux piétons et aux cyclistes pour accentuer la mobilité du territoire. L'un des objectifs communaux est de renforcer les voies vertes et permettre la circulation des vélos. A cela s'ajoute un projet touristique en cours de création à l'échelle intercommunale.

## **L'Etat Initial de l'Environnement**

L'état initial de l'environnement est articulé autour de **6 thématiques** :

### **Le milieu physique**

Le relief de la commune est un relief de plateau agricole légèrement ondulé, entaillé principalement par la vallée de la Risle et par la vallée sèche. Son altitude varie entre 109 m au Nord du territoire et 212 mètres au Sud.

Sur le territoire du Pays Risle Charentonne, sur lequel prend place Mesnil-en-Ouche, les terrains géologiques affleurants sont constitués en grande partie par **des argiles à silex et des Loess**. Le lit majeur des cours d'eau repose quant à lui sur de la craie.

**La commune appartient au bassin-versant de la Risle.** Mesnil-en-Ouche est en partie traversée par la rivière de la Risle en son extrémité Est. La commune recense également des rus et fossés participant à la dynamique hydrographique du territoire. De nombreuses mares sont également présentes au sein des espaces bâtis et sur le plateau. La nature relativement imperméable des sols explique la multiplication de ces petites étendues d'eau naturelles ou créées par l'homme dans le but de drainer les sols et de gérer les eaux pluviales. Des douves, créées par l'homme, permettent également de recueillir les eaux.

**Il est à noter que 50 % du territoire est drainé pour les pratiques agricoles**, ce qui n'est pas sans conséquence pour le réseau hydrographique de la commune.

Il convient également de noter l'importance des vallées sèches qui jouent un rôle majeur dans le processus d'écoulement des eaux. Une vallée sèche traverse le territoire du Nord au Sud.

**Sur le plan du climat**, Mesnil en Ouche appartient au régime maritime à empreinte continentale.

Au niveau de l'occupation des sols, Mesnil en Ouche est à dominante agricole et naturelle (98%), les espaces urbains représentent 2% du territoire soit 246 ha.

**La ressource en terres agricoles est aujourd'hui menacée.** L'artificialisation des sols se poursuit de plus en plus fortement pour le développement de l'habitat mais aussi pour celui d'activités économiques ou encore d'infrastructures.

**Commentaire du C.E. : Le maintien de ces espaces de production (terres agricoles) et de respiration (terres naturelles) constitue l'un des enjeux majeurs des documents d'urbanisme. Le PLU doit avoir pour objectif la gestion maîtrisée de l'espace au sein du territoire afin de préserver cette ressource somme toute épuisable.**

**Energies renouvelables** : elles sont peu présentes sur la commune, seule une ferme est alimentée par méthanisation. Les installations de production sont toutefois autorisées par le PLU. Mesnil en Ouche dispose d'un potentiel éolien, plusieurs sites d'implantation sont actuellement en cours d'étude. La ressource biomasse n'est pas exploitée sur la commune, mais possible dans le cadre du PLU. La commune compte une installation de méthanisation liée à une exploitation agricole à Saint-Pierre du Mesnil. Le potentiel géothermique, important, n'est pas exploité.

**Commentaire du C.E. : Le solaire est également une énergie à développer, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des hangars agricoles permettrait d'augmenter notablement la part de production d'énergie renouvelable de la commune.**

**L'unité paysagère du Pays d'Ouche se caractérise par :**

- La présence de vallées peu profondes et aux pentes douces associant des espaces naturels humides, des cultures et prairies et les villages, et formant des couloirs de prairies bocagères ;
- De grands massifs forestiers, qui se sont maintenus en raison d'un sol relativement pauvre (épaisse couche d'argile à silex) peu favorable aux grandes cultures ;

- Une mise en culture des terres à partir du village ayant produit des ambiances de clairière : espaces agricoles parsemés de haies bocagères et fermés par les massifs forestiers ;
- Des sites bâtis (bourgs, villages, hameaux) accompagnés de ceintures vertes (jardins, vergers et petits boisements...).

Le cadre végétal du territoire est très important, notamment dans les espaces agricoles et à la lisière des zones bâties, composé de bois, bosquets et haies, il vient créer une alternance entre les paysages : espaces boisés, agricoles et bâtis etc. Les structures végétales de Mesnil-en-Ouche ont été préservées dans les espaces agricoles et le maillage bocager est toujours dense.

On recense également quelques boisements significatifs à Mesnil-en-Ouche, que l'on retrouve sur toutes les communes déléguées. Beaumesnil comprend une grande partie d'espaces boisés.

Les mares et vergers, présents en nombre sur la commune, constituent des éléments singuliers du paysage normand. Les mares jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité et la régulation des eaux de ruissellement, elles sont donc protégées dans le cadre du PLU. Les vergers sont une des caractéristiques du paysage normand, ils ont tendance à disparaître au profit de l'urbanisation et constituent des espaces de respiration au sein des zones urbanisées, c'est pourquoi il est important de les préserver, ils sont identifiés dans le cadre du PLU.

### **La biodiversité et les milieux naturels**

Ce volet est plus fortement développé dans **le Tome III – L’Evaluation environnementale**. Elle s'est basée sur des données bibliographiques et des projections de terrain qui ont permis d'identifier des enjeux sur différents secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisme.

Le territoire de la commune de Mesnil-en-Ouche est concerné par la Zone Spéciale de Conservation : « **Risle, Guiel, Charentonne** » (ID : FR2300150), intégré au réseau Natura 2000 au titre de la directive Habitats, le site concerne les communes déléguées d'Ajou, Bosc-Renoult-en-Ouche et Thevray sur leurs parties Sud et/ou Est, le long de la Risle.

Ce site de 4747 hectares correspond aux vallées alluviales de la Risle, de la Charentonne et du Guiel, riches en zones humides.

Les sensibilités de cette zone Natura 2000 reposent essentiellement sur la présence de cours d'eau au très fort potentiel piscicole, constituant des habitats pour plusieurs espèces.

La commune est située dans le rayon de 10 km du site à chiroptères des carrières de Beaumont-le-Roger.

Il existe sur le territoire de **nombreuses ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et un ENS (Espace Naturel Sensible)**. Le territoire communal recense 11 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II.

Les ZNIEFF sont situées le long des vallées sèches et humides du territoire communal, au centre du territoire, à l'extrême Est mais également au niveau des bois, au Nord-Est, sur l'extrême Ouest et Sud-Ouest du territoire. Pour leur préservation, elles ont été prises en compte dans le zonage et le règlement.

## **La TVB et le PLU**

Les documents d'urbanisme ont l'obligation d'intégrer les enjeux identifiés par le SRCE, mais aussi de préserver et remettre en état les continuités écologiques (articles L 110 et L 101-2 du code de l'urbanisme et L 371-3 du code de l'environnement).

La préservation des continuités écologiques constitue une des politiques publiques à prendre en compte dans l'aménagement du territoire de la commune.

Sur le territoire communal, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés au titre du SRCE sont pris en compte, ils sont toutefois très fragmentés sur le territoire. La trame bleue est moins représentée sur le territoire et concentrée sur la vallée de la Risle. Les points fragmentés sont l'urbanisation, les grandes infrastructures de transport et les grands plateaux ouverts.

### **Commentaire du C.E. :**

**Les observations de l'Etat portent sur la restauration des continuités écologiques qui n'apparaît pas comme objectif du PADD et n'est pas traduite règlementairement, seule la préservation est prévue. Ce point particulier a fait l'objet d'une question dans le PV de synthèse, le Maître d'ouvrage y a répondu : Les élus ont choisi de ne pas reporter cet élément dans le PLU. Toutefois, le règlement écrit comprend des dispositions qui permettent de restaurer les continuités écologiques (haie à créer, ...), bien que seule la préservation de la trame verte et bleue soit mentionnée dans le PADD. Une réunion de travail avec les services de l'Etat sera organisée avant l'approbation du PLU, afin de définir précisément les corrections à apporter.**

### **Le paysage urbain :**

Mesnil-en-Ouche est une commune nouvelle (créeée en janvier 2016) composée de 16 villages ruraux. D'une superficie d'environ 165 km<sup>2</sup>, elle est la plus grande commune du département de l'Eure. La densité y est très faible : avec 4 927 habitants, la densité moyenne est de 30 habitants / km<sup>2</sup>.

L'organisation urbaine de Mesnil-en-Ouche s'est développée à l'échelle des 16 villages qui la composent. La structure urbaine de la commune nouvelle comprend les bourgs historiques et les hameaux en périphérie.

La Barre-en-Ouche et Beaumesnil plus développés, constituent des zones pourvoyeuses d'emplois. La densité moyenne de ces deux coeurs de village est d'environ 17 logements / hectare, dans les bourgs des communes déléguées : environ 5,7 logements / hectare et les secteurs de hameaux : environ 2,7 logements / hectare, 4 000 m<sup>2</sup> par unité foncière bâtie.

### **La réhabilitation des bâtiments anciens :**

La réhabilitation et la réoccupation des bâtiments anciens, principalement agricoles, permettent d'assurer le maintien et la valorisation du patrimoine bâti et de l'identité architecturale locale. Afin de rendre possible cette évolution du bâti, ces constructions sont identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLU et figurent sur le plan de zonage. La commune de Mesnil-en-Ouche a recensé 154 bâtiments pouvant changer de destination. Un rapport complémentaire, composé de fiches inventaires, est annexé au PLU et présente les bâtiments.

**Commentaire du C.E. : Dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs demandes complémentaires à cet inventaire ont été effectuées, le Maître d'ouvrage y a répondu favorablement, ces demandes de changement de destination seront étudiés par les élus avant approbation du PLU.**

## **Le patrimoine**

### **Le patrimoine archéologique**

De nombreux sites archéologiques sont présents sur le territoire de la commune. Cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances et il n'est pas exhaustif.

La commune nouvelle compte 96 sites archéologiques répartis sur le territoire de toutes les communes déléguées.

### **Le patrimoine architectural :**

Le territoire de la commune nouvelle offre un patrimoine riche et varié notamment à travers les édifices religieux, agricoles, civils et seigneuriaux. Ces traces du passé sont de précieux témoignages de l'histoire des Hommes. Ce patrimoine forge l'identité du territoire et permet encore d'observer de très beaux bâtiments.

Une partie de ce patrimoine fait l'objet d'une protection réglementaire au titre des Monuments historiques. Cependant, la majorité n'est pas protégée réglementairement. L'architecte des bâtiments de France, dans son avis demande la création de secteurs protégés (P) sur les plans de zonage des communes déléguées afin d'améliorer la protection de ces témoignages du passé qu'il est important de préserver et d'entretenir. Il existe sur le territoire communal 13 Monuments Historiques inscrits ou classés, parmi lesquels le Domaine de Beaumesnil, le manoir du Blanc Buisson ou la Tour de Thevray.

Les projets de travaux compris dans un site inscrit ou classé doivent être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cet avis est conforme dans le cas de projets situés dans un site classé et dans le cas d'une démolition en site inscrit. Il est simple dans les autres cas.

**Commentaire du C.E. : Ce point particulier a fait l'objet d'une question du PV de Synthèse, le Maitre d'ouvrage y a répondu : « La proposition d'instaurer des secteurs protégés (Ap et Np) sera étudiée par les élus avant l'approbation du PLU ; au-delà de la question de leur institution, il conviendra d'en définir les règles spécifiques. Une réunion de travail avec les services de l'Etat sera organisée avant l'approbation du PLU, afin de définir précisément les corrections à envisager. Il est à noter qu'un Site Patrimonial Remarquable est envisagé sur la commune déléguée de Beaumesnil. »**

**La protection de ces éléments remarquables du patrimoine bâti impose des contraintes architecturales pour les nouvelles constructions et pour la restauration des bâtiments existants, c'est pourquoi les élus souhaitent avoir des précisions sur ces secteurs protégés.**

395 éléments du patrimoine bâti non protégés au titre des monuments historiques ou sites classés/inscrits ont été identifiés sur le territoire communal, la commune souhaite protéger ce

patrimoine vernaculaire dans le cadre du PLU à l'aide de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **Le patrimoine naturel et végétal :**

La modernisation de l'agriculture a entraîné la disparition de nombreux micro-habitats. Plusieurs vergers et petits bois sont encore présents, ces espaces doivent être conservés et protégés dans le cadre du PLU. Les haies (en favorisant les espèces locales ...) constituent des espaces de gîtes et de circulation pour la faune et la flore, ils doivent donc être restaurés ou recréés à travers les prescriptions graphiques et règlementaires du PLU.

### **Les secteurs bâtis et leurs abords :**

La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur trois éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du maillage d'espaces verts, jardins et vergers ;
- la préservation du réseau hydrographique (mares, fossés...) ;
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

### **Les jardins, parcs et vergers :**

Les jardins, parcs et vergers constituent un espace tampon entre les lieux habités et la périphérie cultivée ou boisée.

### **Les cultures et prairies :**

Les cultures artificialisées sont peu propices à la diversification de la faune et de la flore. Il existe encore sur le territoire des prairies naturelles, notamment à l'intérieur des zones urbanisées ou à leurs abords, elles ont toutefois tendance à disparaître au profit de la grande culture. Leur protection dans le cadre du PLU est donc une nécessité.

**Commentaire du C.E. : Les prairies naturelles ne sont pas identifiées sur le règlement en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, elles figurent en zone agricole. Elles jouent pourtant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité, tant floristique que faunistique ainsi que sur le plan hydrographique. C'est pourquoi je suggère de les ajouter au même titre que les vergers en tant qu'éléments patrimoniaux à protéger au règlement écrit et graphique.**

### **Les boisements :**

Sur le territoire de Mesnil-en-Ouche, la commune nouvelle a souhaité préserver ses boisements à travers leur identification comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont généralement liés aux réservoirs de biodiversité recensés dans les sites ZNIEFF I et ZNIEFF II et aux corridors identifiés dans le SRCE.

## **Les habitats aquatiques :**

### **Le cours d'eau de la Risle et les zones humides :**

Le territoire communal est traversé par la Risle en son extrémité Est, sur les communes déléguées d'Ajou, Bosc-Renoult-en-Ouche et Thevray. C'est une composante majeure de la trame bleue de la commune. Elle présente notamment des zones humides avec prairies humides eutrophes, mégaphorbiaies, des landes sèches et des saussaies marécageuses.

Cette partie du territoire est protégée au titre du réseau Natura 2000.

### **Les mares, fossés et douves :**

Composante de la trame bleue de la commune, le PLU doit permettre le respect de l'intégrité des zones aquatiques que constituent les mares, fossés et douves pour leur importance fonctionnelle dans l'écosystème et dans la gestion du ruissellement lors des épisodes pluvieux.

### **Les réseaux :**

#### **La gestion de l'eau potable :**

Le territoire compte deux captages « Le Petit Harcourt » à THEVRAY et « Le Moulin à Vent ». à BEAUMESNIL, ils sont concernés par un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection, sur les communes déléguées de Beaumesnil et de Thevray.

**Commentaire du C.E. : La protection d'un captage ne dépend pas seulement des périmètres de protection faisant l'objet d'une D.U.P. mais aussi de son bassin d'alimentation de captage (BAC), d'une superficie bien plus étendue où les pratiques agricoles en cours ou à venir doivent permettre de protéger la nappe phréatique afin de continuer à offrir à la population une eau potable de bonne qualité. La limitation des intrants et l'implantation d'un couvert végétal en intercultures permettent notamment de piéger les nitrates, éléments responsables entre autres de la dégradation de l'état physico-chimique de l'eau potable.**

#### **La distribution d'eau potable :**

L'eau potable qui alimente Mesnil-en-Ouche est gérée par plusieurs établissements selon la commune déléguée :

- *Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable de la Charentonne (contrat sur la fin)*
- *Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable Lieuvin et Pays-d'Ouche*
- *Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable de la Vallée de la Risle*

La qualité de l'eau sur l'ensemble du territoire est relativement bonne. La conformité microbiologique de l'eau au robinet est à 100% sur l'ensemble du territoire. La conformité physico-chimique est elle aussi de bonne qualité (99,2% ou 100%).

Le rendement du réseau de distribution varie de 66,10% à 77,50% sans anomalie apparente.

Le réseau est en capacité suffisante pour accueillir de nouveaux branchements.



### **La gestion des eaux usées :**

Seule une partie des communes déléguées de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche est couverte par le réseau d'assainissement collectif ; cela concerne plus précisément les deux centres bourgs. Mesnil-en-Ouche compte deux stations d'épuration localisées sur les deux communes précédentes. Leur capacité nominale est loin d'être atteinte, elles peuvent donc accueillir de nouveaux branchements.

L'assainissement individuel, géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'intercommunalité de Bernay Terres de Normandie est présent sur l'ensemble du territoire.

### **La défense extérieure contre l'incendie :**

La commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche a lancé en parallèle de la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, l'élaboration de son Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

Les premières données ressortant de cette étude ont montré un état des lieux peu favorable.

*Commentaire du C.E. : plusieurs demandes de CU ont été retoquées pour cette raison.*

### **Le réseau des communications numériques :**

Le réseau Internet et téléphonie est aujourd'hui insuffisant sur l'ensemble du territoire de Mesnil-en-Ouche. Les centres bourgs de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche disposent d'une desserte de meilleure qualité.

*Commentaire du C.E. : Disposer d'un réseau numérique optimal constitue, au même titre que l'alimentation électrique, un élément essentiel d'accueil de nouvelles populations, notamment avec l'intensification du télétravail.*

### **La collecte des déchets :**

Compétence de l'intercommunalité de Bernay Terres de Normandie, le territoire de Mesnil-en-Ouche est concerné par un syndicat unique qui collecte en porte à porte.

En outre, une déchetterie se situe à La Barre-en-Ouche, Route de Beaumesnil.

### **Le bilan des documents d'urbanisme en vigueur :**

#### **Un encadrement communal antérieur :**

Quatre documents d'urbanisme réglementent l'usage des sols : 4 cartes communales des communes déléguées d'Ajou, de Beaumesnil, de Gouttières et de Sainte-Marguerite-en-Ouche. Les douze autres communes déléguées ne disposent pas de document d'urbanisme. C'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique afin de réglementer la consommation des sols.

*Commentaire du C.E. : Ces documents d'urbanisme seront abrogés dès l'approbation du présent projet par le conseil municipal de la commune nouvelle.*

## **Analyse de la consommation d'espaces de 2007 à 2018 :**

Au total, plus de 83 ha ont été consommés sur cette période :

- 58,6 ha pour l'habitat,
- 21,17 ha pour l'économie dont l'agriculture
- 3,66 ha pour des changements de destination de bâtiment

Le PLU maîtrise cette consommation puisqu'il ne prévoit que 8 ha en extension dont 5ha pour les pôles structurants et 3 ha pour les villages (pour l'habitat).

## **Les risques naturels et technologiques :**

### **Les risques naturels :**

#### **Le risques de cavités souterraines :**

Le développement de l'urbanisation nécessite localement d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiquerait la présence probable de cavités souterraines.

Les rayons de sécurité des marnières avérées ont été déterminés pour chaque commune déléguée, en ce qui concerne les bâtoires, il est de 35m sur tout le territoire. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées sur ces surfaces, à moins d'avoir fait une levée de doute ou effectué des travaux supprimant le risque d'effondrement.

#### **Le risque inondation par débordement :**

La commune est soumise à des risques d'inondations liés aux débordements de la Risle. Ces risques sont pris en compte, les espaces naturels sont rendus inconstructibles et les parties inondées qui peuvent être déjà bâties font l'objet d'une urbanisation limitée.

#### **Le risque inondation lié à l'aléa remontées de nappes :**

La commune est exposée à des risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a cartographié les secteurs les plus exposés à ce risque.

Une grande partie du territoire communal est identifiée en sensibilité forte ou très forte, voire en nappe sub-affleurante, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas, ce qui correspond à l'aléa le plus élevé. Les secteurs à proximité du cours d'eau de la Risle et de la vallée sèche sont les plus sensibles de ce point de vue.

#### **Le risque inondation lié au ruissellement**

Le territoire est concerné par 3 bassins versants différents :

##### **• Charentonne, Val Saint-Martin et Risle :**

Chaque bassin versant a fait l'objet d'une étude sur le risque inondation lié au ruissellement :

En outre, l'Intercom Bernay Terres de Normandie a lancé un recensement depuis 2019 des zones concernées par les inondations de l'été 2018 afin de prendre en compte des prescriptions particulières dans les zones exposées.

A ces risques, s'ajoutent ceux liés **aux activités humaines** qui sont néanmoins limités sur le territoire communal.

*Commentaire du C.E. : Le drainage des terres agricoles, en facilitant la pénétration des eaux dans le sol, permet de limiter les conséquences du ruissellement et joue donc un rôle bénéfique dans ce domaine.*

### **Le risque retrait-gonflement des argiles :**

La commune ne présente pas d'aléa fort dans ce domaine. Plusieurs secteurs, notamment au niveau des vallées sèches et humides sont identifiés avec un aléa moyen.

### **Les risques industriels et technologiques :**

#### **Les risques technologiques :**

Il n'est pas souligné de risque lié au transport de matières dangereuses sur la commune de Mesnil-en-Ouche.

Le territoire de Mesnil-en-Ouche n'est pas concerné par le classement SEVESO. Toutefois, la commune recense la présence de deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit du site de l'entreprise « EARL BAERT » et du site de la Fondation Brigitte Bardot. (Source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr>).

À noter qu'au regard de l'activité agricole présente, 17 ICPE sont recensées sur le territoire (voir diagnostic agricole en annexe).

Au regard du Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, la commune de Mesnil-en-Ouche n'est pas concernée par ce risque.

### **Les sols pollués :**

Sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle, 13 sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS (consultation en date de mars 2018). Ils se situent sur les communes déléguées d'Ajou, de Beaumesnil et de La-Barre-en-Ouche : (*Consultation du site BASIAS – géorisque. Mars 2018*)

Le territoire présente quelques sites sur les communes déléguées de Beaumesnil, La-Barre-en-Ouche, Saint-Aubin-le-Guichard et Ajou. La base de données BASOL ne recense pas de sites ou sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics.

### **Les pollutions et nuisances :**

#### **La protection contre les nuisances sonores**

Le territoire communal n'est pas concerné par un couloir de nuisance sonore identifié par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

### **La qualité de l'air :**

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région Haute-Normandie a été approuvé le 30 janvier 2015.

La commune n'est pas identifiée comme sensible au niveau de la qualité de l'air par le SRCAE.

### **La pollution lumineuse :**

Le territoire d'étude est faiblement impacté par cette pollution lumineuse portant atteinte à la faune (chiroptères, insectes, avifaune nocturne).

***Commentaire du C.E. : Une partie du territoire communal est situé à moins de 10 km du site à chiroptères des carrières de Beaumont le Roger.***

### **3-2 – Le P.A.D.D :**

Le PADD est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue une pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme : document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme de projet, il constitue le guide stratégique pour le développement du territoire pour les 10 prochaines années, il est considéré comme la clé de voute du PLU.

Le PADD a été débattu par le conseil municipal le 20 novembre 2018 et formalisé par la délibération N° 20112018-01 du 20 novembre 2018.

Des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le document.

Ses orientations non opposables aux tiers sont déclinées dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique.

Il se décompose en 4 objectifs, listés ci-dessous, déclinés en plusieurs axes et orientations.

#### **Objectif 1 : S'inscrire dans un développement urbain équilibré et solidaire**

Axe 1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace, organisée à partir des centralités,  
 Axe 2 : proposer une offre de logements équilibrée, en lien avec les attentes des ménages,  
 Axe 3 : conforter l'offre en équipements publics et services publics.

#### **Objectif n °2 : améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace**

Axe 1 : encourager le développement des modes de transports alternatifs,  
 Axe 2 : améliorer les conditions de pratique des modes doux,  
 Axe 3 : optimiser et sécuriser le réseau routier actuel.

#### **Objectif n °3 : Asseoir une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts locaux**

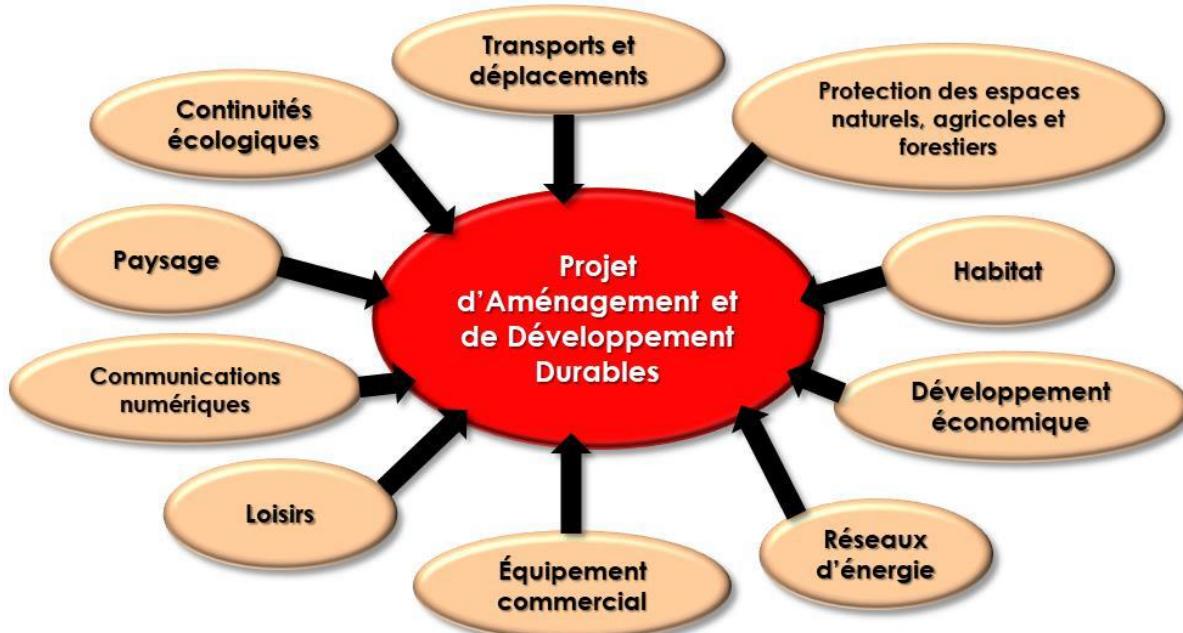
Axe 1 : soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie locale,  
 Axe 2 : accompagner le développement économique et la diversité commerciale,  
 Axe 3 : structurer une offre touristique s'appuyant sur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire.

#### **Objectif n °4 : offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé**

PLU Mesnil en Ouche

- Axe 1 : Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire,  
 Axe 2 : valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité,  
 Axe 3 : valoriser les ressources du territoire,  
 Axe 4 : limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.

Le détail de ces axes et orientations n'est pas développé dans le présent rapport.



*Commentaire du C.E. : je suggère de développer le chapitre « risques » du PADD car il ne décrit pas les risques naturels présents sur le territoire.*

*La prévention des risques naturels a fait l'objet d'une proposition dans mon PV de synthèse : Bien qu'ils soient détaillés dans le règlement écrit, je suggère de développer l'axe 4 où de faire référence dans le PADD au règlement écrit.*

*Je demande de développer cet aspect du risque inondation dans le PADD, qui cite simplement d'éloigner les zones d'extension urbaine des sources de risques, de réglementer l'évolution des constructions comprises dans les zones de risques et de réservé des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce dans les secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondation.*

*Le Maître d'ouvrage y a répondu « Les risques naturels doivent être présentés dans le Rapport de présentation d'un PLU. Le Chapitre 3 du Tome I du Rapport de présentation fait un état des lieux des risques recensés sur la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche (3.6 – Les risques naturels et technologiques). Le PADD constitue le guide stratégique pour le développement du territoire pour les 10 prochaines années et présente les grands objectifs de développement du territoire. Le PADD peut faire rappel au diagnostic mais ne peut pas présenter les éléments détaillés dans le Rapport de présentation. »*

*Le Commissaire Enquêteur en prend acte.*

### **3.3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

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

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

On distingue deux typologies d'OAP :

- Les OAP des pôles structurants,
- Les OAP de secteurs de village.

15 OAP ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution de la commune.

#### **Les OAP des pôles structurants :**

Ces OAP, au nombre de cinq, concernent les secteurs situés dans les centres bourgs de Beaumesnil (3 sites) et de La Barre-en-Ouche (2 sites). Ces secteurs, qui représentent des enjeux urbains importants ont fait l'objet d'un travail approfondi au cours de l'élaboration du PLU. Les OAP prennent également en compte une étude réalisée parallèlement au PLU sur la revitalisation des centres bourgs de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche, mettant en avant les enjeux et les actions à envisager.

#### **Les OAP de Beaumesnil : BEA-D – BEA-F – BEA-G**

Le centre-bourg de Beaumesnil fait l'objet de 3 OAP, situées respectivement Rue Gustave Mée (BEA-D), Route de la Barre-en-Ouche/Route du Château d'eau (BEA-F) et Route de La Ferrière-sur-Risle (BEA-G).

Le premier site cité présente une OAP afin de cadrer sa future évolution étant donné sa localisation, derrière les locaux de la commune nouvelle, centrale dans le centre-bourg de Beaumesnil et dans le fonctionnement urbain. Le deuxième secteur a pour vocation la création de nouveaux logements et la mise en place d'espaces publics qui s'accompagnent d'aménagements pour les déplacements doux. Enfin, le dernier secteur, Route de La Ferrière-sur-Risle, permet l'implantation de nouveaux logements et d'un espace de stationnement pour optimiser l'offre présente sur le bourg mais concentrée aujourd'hui sur la route principale engendrant des difficultés de circulation.

Les 3 OAP ont été réalisées dans une volonté de connecter les secteurs étudiés au cœur de bourg et de rétablir un dialogue urbain entre les différentes parties du centre-bourg, notamment entre la pharmacie, les habitations au Sud et le centre de Beaumesnil.

#### **Les OAP de La Barre-en-Ouche : LBO-C – LBO-E**

Le Plan Local d'Urbanisme a établi 2 Orientations d'Aménagements et de Programmation dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche, Rue de l'Ancienne Poste (LBO-C) et sur une partie de la réserve foncière au Sud de la Grande Rue (LBO-E).

L'OAP du site de la Rue de l'Ancienne Poste encadre un secteur central dans l'organisation du centre-bourg, derrière la Place de la Mairie, à proximité des services publics et des commerces. L'évolution de ce site intervient dans la volonté de requalifier et revitaliser le

œur de bourg afin de consolider les pôles structurants, d'agrandir le parc de logements en diversifiant l'offre et de développer l'offre d'équipements et services publics, en cohérence avec les orientations supra-communales, notamment celles du SCoT.

Le second site, sur la partie Nord de la réserve foncière, répond globalement aux mêmes objectifs. Cette deuxième OAP est également étudiée de façon à prendre en compte la volonté d'urbaniser la partie Sud de la réserve foncière, à une échelle temporelle plus grande que celle du PLU.

L'objectif global à long terme est de conforter la vocation de pôle structurant du centre-bourg de La Barre-en-Ouche.

Les deux OAP incluent également un objectif de réorganisation des déplacements, routiers et doux, dans le centre-bourg de La Barre-en-Ouche en inscrivant des principes spécifiques. La réflexion menée à travers ces OAP tend à répondre aux nombreux enjeux identifiés dans ce pôle structurant du territoire de la commune nouvelle.

### **Les OAP des autres villages :**

Ces OAP, au nombre de 10, concernent les secteurs localisés dans les 14 autres villages qui constituent la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche, l'ensemble des secteurs sont à vocation principale d'habitat en confortant les centres bourgs et grands hameaux, par la valorisation de la densification du tissu urbain existant dans l'idée même de limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels.

*Commentaire du C.E. : le paragraphe 3 de l'article L 151-7 « comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » n'est pas évoqué. Il serait souhaitable d'insérer dans les OAP cet échéancier sur la durée du PLU en fonction de leur priorité. Cette question a fait l'objet d'une proposition dans mon PV de synthèse « il n'a pas été fixé d'échéance pour leur réalisation, une programmation par tranches est à mon avis à réaliser en fonction de la priorité accordée à chacune d'elles » Le Maître d'ouvrage y a répondu : « La proposition de programmation des OAP par tranches sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU ».*

*En outre, il n'est pas indiqué, hormis pour l'OAP LBO-E de la Barre en Ouche si la commune dispose, pour chacune d'entre-elles, la maîtrise foncière.*

*Les risques et contraintes liées au terrain d'assiette ne sont pas évoqués (Périmètre secteur ABF, risques de ruissellement, mouvements de terrain, remontée de nappes phréatiques, présence de cavités souterraines, servitudes d'utilité publiques, sites archéologiques etc...)*

*Réponse du Maître d'ouvrage : Afin de faciliter la lecture des OAP, l'information relative à la maîtrise foncière est précisée dans la rubrique « Localisation du site » lorsque celle-ci est publique. Les risques et contraintes ne sont pas mentionnés car les sites concernés par une OAP résultent du diagnostic foncier, qui a permis d'identifier les secteurs à enjeux peu ou non impactés par les risques et contraintes, afin de favoriser leur urbanisation. Le détail du diagnostic foncier est précisé dans le Rapport de présentation.*

## Le règlement graphique

Le Code de l’urbanisme distingue 4 grands types de zones et chaque zone peut ensuite être divisée en secteurs. A l’échelle du PLU, le zonage se compose des zones et secteurs suivants : 16 plans de zonage ont été élaborés par commune déléguée.

Ils comprennent :

**Les zones urbaines** (indicées U) définies par l’Article R151-18 du Code de l’Urbanisme, elles sont divisées en 5 secteurs dont 3 pour l’habitat en fonction de leur densité de population (UA, UB, UC) et 2 secteurs pour l’économie et les équipements publics (UY et UE) ;

**Les zones à urbaniser** (indicées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation. » (Article R\*151-20 du Code l’Urbanisme) ;

**Les zones agricoles** (indicées A), définies par l’Article R151-22 divisées en 5 secteurs : A : agricole stricte, As : silo, Ac : aire de camping-cars, At : tourisme, Ay : économie

**Les zones naturelles et forestières** (indicées N), définies par les Articles R151-24 et R151-25 du Code de l’Urbanisme) divisées en 5 secteurs : N : Naturelle stricte, Ngv : accueil des gens du voyage, Nt : tourisme, Ny : Economie

Ces secteurs permettent de prendre en compte précisément les enjeux présents et les usages des sols.

Au-delà du zonage, d’autres éléments figurent sur les plans du règlement graphique et bénéficient d’une réglementation spécifique qui se cumule au règlement des différentes zones et autres secteurs :

Ainsi, sur les plans « Règlement graphique – Zonage » se retrouvent les éléments suivants :

### Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti

Le patrimoine naturel :

Les éléments d’intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur identification au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme. Ces éléments sont répartis comme suit :

- 1012 mares,
- 51 arbres isolés,
- 399,9 kilomètres de haies et alignements boisés,
- 134,7 hectares de vergers.

Le chapitre 2 du règlement écrit prévoit notamment que le comblement des mares soit interdit. Pour les alignements boisés et les vergers, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l’arbre abattu.

Les zones humides : 1,7 ha ont été identifiés.

Concernant les espaces boisés de la commune, ils sont repris en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l’Urbanisme. Un tramage particulier a été appliqué sur le plan de zonage du PLU.

**395 éléments bâtis ponctuels** ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**154 bâtiments en zone Agricole et Naturelle ont été identifiés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination.** Ces bâtiments ont été sélectionnés selon des critères définis par les élus (*Cf. Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N annexé au PLU*).

*Commentaire du C.E. : Page 77 du rapport de présentation il est indiqué que tout changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et forestiers (CDPENAF). Cette prescription est indiquée au 2° de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme : 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Or, lors de sa séance du 23 janvier 2020, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zone agricole et naturelle ainsi qu'aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis (STECAL) dans les articles L 151-12 et 151-13 du code de l'urbanisme.*

*Je constate que cet avis ne fait pas mention des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.*

*J'appelle donc l'attention du Maître d'ouvrage sur ce point particulier, de nombreuses demandes de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle ayant été formulées par les habitants de Mesnil en Ouche.*

**47 emplacements réservés (ER)** ont été posés sur le territoire pour le compte de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

*(Cf. Recensement des emplacements réservés annexé au règlement écrit du PLU)*

### **Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver**

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de distinguer les infrastructures existantes et les axes sur lesquels une réflexion pourrait être engagée dans les prochaines années, afin notamment de sécuriser les déplacements doux. Plus de 203 kilomètres de chemin ont été marqués sur le plan de zonage du PLU

## Les cases et linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux principaux ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, soit 541 **mètres de linéaire commercial** protégés sur le territoire de la commune nouvelle, plus précisément sur les communes déléguées de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche ; et 2 cases commerciales sur les communes déléguées d'Ajou et de Landepéreuse. Il s'agit notamment de **maintenir durant une période de 3 ans les cases commerciales** sur ces communes déléguées et d'éviter l'installation de logements à ces endroits.

## Les servitudes de mixité sociale

Des servitudes de mixité sociale liées à la typologie ou la taille de logements ont été identifiées sur certaines zones de projet au titre de l'article L151-14 et L151-15 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes obligent une diversité du bâti sur des secteurs ciblés. La diversification du bâti fait partie des objectifs et des orientations du PADD.

### Les risques :

Les risques naturels, à savoir le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, et le risque inondation figurent sur les plans des risques.

**Commentaire du C.E. : Toutefois, le risque inondation par remontée de nappes, dont la sensibilité est avérée sur le territoire et qui fait l'objet d'une cartographie page 210 du diagnostic, n'est pas répertorié sur les plans des risques.**

### 3-4 – Le règlement :

#### Le règlement écrit :

**Le règlement est défini par les articles L 151-8 à 151-42 du code de l'urbanisme.**

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Dans son chapitre 1 :

- Il divise le territoire en zones,
- il définit les destinations et sous-destinations prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures et les dérogations, les reconstructions à l'identique, les dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur des terrains devant faire l'objet d'une division, l'édification de clôtures, les travaux de ravalement, l'Archéologie, le défrichement des terrains boisés non classés,

Dans son chapitre 2, il décrit les dispositions règlementaires reperées au règlement graphique pour toutes les zones en matière de :

- risques naturels et technologiques,
- Espaces boisés classés,
- Périmètres soumis à Orientation d'aménagement et de programmation,
- Secteurs de mixité sociale et fonctionnelle,
- Secteurs de diversité commerciale,
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

- Eléments patrimoniaux (L 151-19)
- Eléments patrimoniaux naturels (L 15-23)
- Infrastructures de cheminements doux (L 151-38)
- Emplacements réservés (L 151-41).

Dans son chapitre 3, il décrit les dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour toutes les zones :

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Dans son chapitre 4. Il décrit les dispositions règlementaires liées aux équipements et réseaux pour toutes zones :

- Desserte par les voies publiques et privées,
- Desserte par les réseaux publics,

Dans ses chapitres 5, 6, 7 et 8, il fixe les dispositions applicables aux zones urbaines, agricoles et naturelles.

Enfin 4 annexes relatives à la liste des essences locales, aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19, aux emplacements réservés et aux bâtiments pouvant changer de destination complètent le règlement écrit.

*Commentaire du C.E. : Globalement, le règlement du projet de PLU répond aux prescriptions du code de l'urbanisme, toutefois en ce qui concerne la hauteur des bâtiments en zone agricole, la chambre d'agriculture souligne une insuffisance, cette hauteur pouvant être supérieure dans certains cas aux 12 mètres prévus.*

*Le & 2.1 du règlement écrit présente les mesures de prévention à mettre en œuvre pour la protection des habitants vis-à-vis des risques d'inondation et du retrait gonflement des argiles (voir proposition et réponse du maître d'ouvrage & 3-2 – PADD).*

*Le règlement écrit page 27 décrit les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, toutefois, il ne fait pas référence à la réglementation technique en vigueur pour les nouvelles constructions (RT 2012 – BBC, voir RT 2020 – BEPOS). Ce point particulier a fait l'objet d'une proposition de mon PV de synthèse, la réponse du Maître d'ouvrage est la suivante : « La réglementation technique en vigueur pour les nouvelles constructions ne relève pas du Code de l'Urbanisme mais du Code de la Construction et de l'Habitation. Le règlement écrit du PLU ne peut donc pas faire y référence. Il est à noter que l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (RT 2012) devra être fournie pour toute demande de Permis de construire d'une nouvelle habitation ; la RT 2020 n'est pas encore applicable. »*

Les documents suivants constituent des annexes à l'élaboration du projet permettant sa construction et son aboutissement avant arrêt par la municipalité

- Porter à connaissance de l'Etat
- Diagnostic foncier,
- consommation foncière,
- Diagnostic agricole,

- Recensement des éléments du patrimoine bâti,
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Emplacements réservés.

### **3-5 – L'évaluation environnementale et ses annexes : le pré-diagnostic écologique et le volet biodiversité, le volet écologique et le résumé non technique :**

Le présent projet de PLU est soumis à évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article L 122-4 du code de l'environnement et de l'article L 104-2 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale consiste à intégrer les enjeux du PLU tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Ainsi, elle se conçoit en parallèle de l'élaboration du PLU. C'est donc une démarche itérative. Initiée dès le début de la procédure, elle a pour objet d'être approfondie au fur et à mesure de l'avancement du projet. Par ailleurs, l'évaluation environnementale est une méthode qui doit être proportionnée aux enjeux du territoire.

Ainsi, le rapport d'évaluation environnementale :

1. Décrit l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes mentionnés avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Rappelle les principaux enjeux environnementaux révélés dans l'état initial de l'environnement et expose les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ;
3. Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence d'élaboration du PLU ;
4. Révèle les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisagés, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Comprend un résumé non technique des éléments présentés.

En premier lieu, le processus d'élaboration de l'évaluation environnementale a été sollicité dans la définition des orientations du PADD afin de s'assurer qu'aucune d'entre elles ne porte atteinte à l'une des thématiques environnementales, à savoir : la biodiversité (milieux naturels, faune, flore et sites Natura 2000), les paysages naturels et urbains, la consommation d'espace, la ressource en eau, les risques naturels et technologiques, les nuisances sonores, le changement climatique, l'énergie, les déplacements et les transports, la pollution du sol, la qualité de l'air et les déchets.

Ensuite, dès lors que des besoins en termes d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques et touristiques ont été identifiés, notamment lors de l'élaboration du PADD, le projet communal affiche différents objectifs, à savoir :

- l'établissement de l'objectif chiffré de croissance démographique (plusieurs scénarios proposés) ;
- le calcul du nombre de résidences principales supplémentaires à construire pour faire face au phénomène de desserrement des ménages et répondre à l'objectif de croissance précité ;
- le recensement des capacités d'accueil offertes au sein des enveloppes agglomérées ou des zones d'activités existantes par le biais d'une densification (recensement des dents creuses) ou d'un renouvellement urbain (des potentiels sites de reconversion ou réhabilitations de bâtiments existants, etc.) ;
- une présélection des futures zones de développement urbain en extension a été effectuée. Celle-ci se voulait volontairement minime, en superficie, par rapport aux besoins identifiés et aux objectifs affichés par le SCoT afin de pouvoir, après analyse de chacune d'entre elles, ne retenir que les zones de moindre impact environnemental.

L'étape suivante consista à participer à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chacune des zones de développement urbain retenue. Sur la base de la fiche d'identité préalable, l'objectif était de réduire ou, à défaut, compenser les incidences négatives sur l'environnement soulevées par leur urbanisation.

Cette démarche a ensuite été poursuivie lors de l'élaboration du zonage, du règlement écrit du PLU, des emplacements réservés, etc.

*Commentaire du C.E. : L'état, dans son avis souligne un besoin de reconstruction des corridors écologiques de la trame verte permettant le déplacement de la faune d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Or cette restauration n'apparaît pas comme objectif au PADD et n'est pas traduite règlementairement. Seule la préservation est prévue. Ce point particulier a été soulevé par le C.E. dans son PV de synthèse, la réponse du Maître d'ouvrage est mentionnée au &3 – Analyse des éléments constitutifs du projet page 26.*

### **3-6 - Les servitudes d'utilité publique et annexes sanitaires:**

Pièce obligatoire du projet, la liste des S.U.P comprend un fascicule de description des servitudes applicables au territoire de la commune de Mesnil en Ouche, les plans des servitudes ainsi que les décisions préfectorales instaurant ces SUP et le plan des annexes sanitaires.

*Commentaire du C.E. : L'Etat, dans son avis demande de séparer les SUP des annexes dans deux documents, la liste des SUP et le plan des SUP sans y adjoindre la copie des arrêtés les instaurant. J'adhère à cette remarque et je demande à faire reprendre cette partie du dossier bien que cette remarque des services de l'Etat soit purement formelle.*

*la servitude A5 devra être supprimée de l'annexe du PLU car elle ne figure pas dans la liste des servitudes applicables au territoire de la commune. Idem pour la servitude EL 7.*

*Ce point a fait l'objet d'une question de mon PV de synthèse, le Maître d'ouvrage y a répondu : « Les éléments relatifs à la protection du patrimoine bâti et naturel et aux servitudes d'utilité publique seront mis à jour et complétés dans la version approuvée du PLU ».*

### **3-7 - Les avis des personnes publiques associées :**

Conformément aux articles L 132-7 à L 132-11 les personnes publiques sont associées à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme. La CDPENAF est également consultée en vertu de l'article L 132-13.

La liste des PPA contactée par la commune nouvelle de Mesnil en Ouche figure ci-dessous :



## LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DESTINATAIRES DU PROJET DE PLU ARRÊTÉ

Structure	Date envoi	Date réception	Avis rendu
Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de l'Eure	24/12/2019	27/12/2019	Favorable avec remarques
Conseil Départemental de l'Eure	24/12/2019	27/12/2019	Prescriptions voirie
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Eure	24/12/2019	27/12/2019	
Chambre d'Agriculture de l'Eure	24/12/2019	27/12/2019	Favorable avec remarques
Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie	24/12/2019	27/12/2019	
Intercom Bernay Terres de Normandie	24/12/2019	27/12/2019	
Sous-Préfecture de Bernay	24/12/2019	27/12/2019	
Préfecture de l'Eure	24/12/2019	27/12/2019	
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	24/12/2019	27/12/2019	Favorable
Interco Normandie Sud Eure	24/12/2019	30/12/2019	
Association 1001 Légumes	24/12/2019	06/01/2020	
Commune de Bois-Anzeray	24/12/2019	27/12/2019	
Commune de Corneville-la-Fouquetière	24/12/2019	27/12/2019	
Commune du Noyer-en-Ouche	24/12/2019	27/12/2019	
Commune de La Houssaye	24/12/2019	27/12/2019	
Commune de La Ferrière-sur-Risle	24/12/2019	27/12/2019	Favorable
Conseil Régional de Normandie	24/12/2019	27/12/2019	
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	24/12/2019	30/12/2019	Avis rendu
Institut National des Appellations d'Origine	24/12/2019	27/12/2019	
Centre National de la Propriété Forestière	24/12/2019	06/01/2020	

**Les personnes publiques associées ayant apporté une réponse sont les suivantes :**

- **L'Etat,**
- **La Mission Régionale d'Autorité environnementale**
- **La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**
- **La Chambre d'Agriculture de l'Eure,**
- **Le conseil départemental de l'Eure,**
- **La commune de Ferrière sur Risle.**

**L'avis de l'Etat** est favorable, avec des observations permettant d'améliorer la traduction règlementaire du projet dans le but d'atteindre les objectifs fixés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme et une meilleure cohérence avec les objectifs poursuivis dans le projet et les documents supra-communaux. Ces observations concernent :

- La prise en compte du risque inondation,
- La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines,
- La protection de la trame verte et bleue,
- La protection du patrimoine bâti et des éléments paysagers.

Le détail de ces observations, établi par la DDTM, figure en annexe N°3, dans mon procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

**L'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :**

Cet avis concerne les extensions et annexes ainsi que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en zone agricole et naturelle. Il est favorable à l'unanimité.

**L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale :**

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

Cet avis d'une grande pertinence rassemble les principaux thèmes qui doivent être traités dans le PLU.

Pour la qualité même du projet, elle invite la Commune nouvelle de Mesnil en Ouche à apporter les améliorations préconisées.

Le détail des recommandations de la MRAe figurent en annexe N° 4, elles font l'objet d'un mémoire en réponse établi par le maître d'ouvrage figurant en annexe N° 2. Dans ce mémoire, le maître d'ouvrage reprend toutes les recommandations de l'Autorité Environnementale en y répondant favorablement.

## **L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Eure :**

Cet avis est favorable avec des remarques concernant :

- La prise en compte de l'activité agricole,
- Le projet d'accueil démographique et les besoins en logement,
- Les objectifs en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels,
- La stratégie de développement des zones d'activités économiques agricoles,
- Le zonage.

En conclusion la Chambre d'Agriculture considère ce projet comme très satisfaisant, répondant aux attentes relatives à la prise en compte de l'Agriculture.

Le détail de ces observations figure en annexe N° 5, dans mon procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

## **Le Conseil Départemental de l'Eure – Direction mobilité :**

Cet avis qui n'est ni favorable ni défavorable a été émis par la direction de la mobilité qui précise les règles à observer lors de la création de desserte interne et d'accès sur la voie publique et rappelle les prescriptions des articles R 111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le département rappelle l'importance qui doit être donnée aux mobilités douces. Il figure en annexe N° 6.

## **La commune de Ferrière sur Risle :**

Cet avis est favorable sans autre commentaire. Il figure en annexe N° 7.

## **4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

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

Elles sont au nombre de 2 et portent uniquement sur des demandes d'information satisfaites concernant le zonage de leur terrain, il s'agit de :

- Monsieur et Madame DORBEC domiciliées à La Barre en Ouche,
- Monsieur PERDRIEL Christian domicilié à Gouttières

## 4.2– Bilan numérique des observations du public :

### Bilan par commune :

Commune déléguée	Nombre d'observations					
	Sur registre	orales	Par courrier	Registre électronique	Par courriel	Total
Mesnil en Ouche (Siège de l'enquête)	1	1		2	2	6
Ajou,	7					7
La-Barre-en-Ouche,	8	1	4		1	14
Beaumesnil	8				1	9
Bosc-Renoult-en-Ouche,	4					4
Epinay,	3					3
Gisay-la-Coudre	2					2
Gouttières	2			1		5
Granchain	3		1	1		5
Jonquerets-de-Livet	4			1		5
Landepéreuse	9					9
La Roussière	7			1		8
Saint-Aubin-des-Hayes						
Saint-Aubin-le-Guichard	3			1	1	5
Sainte-Marguerite-en-Ouche	3					3
Saint-Pierre-du-Mesnil	4			1		5
Thevray.	6			1		7
Total Mesnil en Ouche	74	2	5	9	5	95

## 4.3– Analyse thématique des observations et avis du Commissaire Enquêteur :

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

J'ai utilisé les abréviations suivantes pour désigner le mode de dépôt des observations :

- Registre papier : RP
- Lettre papier : LP
- Registre électronique : RE
- Courrier électronique : CE
- Avis de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche : Avis MeO
- Avis du Commissaire enquêteur : Avis C.E.

Un numéro d'ordre par commune déléguée figure ensuite sur chacune d'entre elles

Abréviation commune	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
<b>MeO</b>	<b>1</b>	<b>CE</b>	<b>Jean-Pierre Tribot</b>	Non renseignée	Ensemble du projet
<p>Le PLU est l'occasion tout d'abord de faire un état de l'environnement de la Communauté de Commune Mesnil en Ouche. A ce titre certains documents sont très intéressants.</p> <p>Toutefois on déplore aucune vision ni ambition mais juste une liste de vœux génériques et convenus préconisés par l'administration.</p> <p>On note aucune synthèse des principaux objectifs avec un planning à 15 ans (à venir peut-être après approbation du PLU mais une ébauche serait bienvenue pour une meilleure compréhension d'ensemble).</p> <p>On relève l'usage de trop de verbes du type « améliorer », « veiller à », « limiter »..très vagues et non mesurables.</p> <p>L'urbanisme ne peut se concevoir sans consolider les bases fondamentales que sont l'environnement et la sauvegarde du patrimoine.</p> <p>Par exemple : On peut conjuguer l'accroissement de la population avec une obligation pour les nouveaux logements de s'inscrire dans le style local en matière d'architecture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— édicter une charte de construction (matériaux, couleurs, style) pour conserver l'unité des villages anciens et éviter l'architecture banale des nouveaux lotissements. Notamment sur le point &lt;&lt; valoriser les ambiances urbaines ou rurales remarquables »</li> </ul> <p>On identifie à juste titre la Normandie à son paysage en bocage. En particulier dans la Commune de La Barre en Ouche, on est loin de l'image d'Epinal avec un bon nombre de haies qui ont été arrachées par le passé par les agriculteurs (dixit pour faciliter le maniement des engins agricoles). Aujourd'hui le PLU est l'occasion unique de réparer ces erreurs qui se payent cash en particulier par l'accélération du ruissellement pendant les phases d'intempéries. Le PLU propose une timide nécessité de demande d'autorisation pour tout arrachage de haies, c'est très nettement insuffisant.</p> <p>Dans le Plan de zonage, un nombre très limité de mares a été déclaré à protéger (sans dire si elle doivent être curées obligatoirement) alors qu'un plus grand nombre sont présentes sur le territoire (héritage des anciennes générations). En 2018, les pluies torrentielles ont mis en relief la nécessité d'améliorer et surtout d'entretenir l'ensemble des mares qui contribuent à l'équilibre hydrologique. Pourquoi aucune orientation sur ce point dans le PLU, L'Obligation annuelle de curage de l'ensemble des mares et fossés sur l'ensemble du territoire est indispensable.</p> <p>Concernant le patrimoine, un recensement de quelques bâtiments remarquables a été fait avec pour la plupart un état nécessitant un plan de sauvegarde immédiat si on veut encore les recenser dans 15 ans. Aucun plan d'actions présenté dans le PLU.</p> <p>Enfin, l'agriculture est la ressource principale et incontestable de Mesnil</p>					

	<p>en Ouche <u>mais pas à n'importe quel prix</u>. Les agriculteurs étant les acteurs principaux, économiquement parlant, doivent apporter une contribution importante vis-à-vis de l'environnement et s'engager sur une gestion raisonnée rendue inévitable de leur exploitation.</p> <p>A noter que dans le diagnostic de l'activité agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU, réalisé par la chambre d'Agriculture de Normandie, aucun chapitre sur la conversion progressive à l'agriculture raisonnée mais par contre et très curieusement on note la volonté de protéger les populations d'abeilles alors que le traitement par pesticides des cultures ne faiblit pas sur Mesnil en Ouche. Stop à la démagogie du monde d'avant et commençons au travers de ce PLU de réparer les erreurs pour le bien de l'ensemble des habitants de la communauté de Communes Mesnil en Ouche.</p> <p>A noter enfin que la Chambre d'agriculture préconise de replanter des haies mais uniquement en cas de conflits avec des lieux d'habitation. Une fois encore si on veut que notre territoire se développe il faut qu'il devienne attractif et pour cela il faut un plan d'action ambitieux sur 15 ans qui consisterait à replanter massivement des haies entre les différents hameaux afin de reconstituer l'homogénéité du paysage que nos anciens avaient façonné grâce à leur hon hon sens et le respect de leur environnement.</p>
	<p><b>Avis MeO :</b> Cette observation ne nécessite pas de réponse particulière. Il est à noter que les questions inscrites dans cette observation ne relèvent pas de la procédure d'élaboration du PLU (charte de construction, curage des mares et fossés, entretien du patrimoine privé, gestion raisonnée de l'agriculture, ...).</p> <p>1012 mares ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLU de Mesnil-en-Ouche. Des prescriptions particulières s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tout comblement est interdit. En conséquence, les débits de fuite de ces mares et ouvrages hydrauliques doivent être maintenus et préservés de toute obstruction ;</li> <li><input type="checkbox"/> Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des mares identifiées est imposé pour toutes les nouvelles constructions principales.</li> </ul> <p>De plus, l'Intercom Bernay Terres de Normandie prévoit de développer un programme de restauration des mares du territoire intercommunal sur la période 2021-2026. Ce programme de restauration des mares communales viendra compléter l'objectif du PLU de Mesnil-en-Ouche de préservation des mares.</p> <p>La Chambre d'Agriculture préconise dans son avis de planter des haies sur deux parcelles en limite de la zone Agricole. Le PLU va plus loin en imposant un traitement végétal soigné en limite avec les zones Agricoles et Naturelles non comprises dans un Espace Boisé Classé, pour traiter les interfaces avec les milieux ouverts (alignement boisé sur talus, haie arbustive, ...). Un programme de plantation de haies sur le territoire intercommunal est également porté par l'Intercom Bernay Terres de Normandie</p>
	<p><b>Avis C.E. :</b> cette observation constitue une critique générale du projet dont</p>

	certains éléments ne relèvent pas de l'élaboration du PLU, le Maître d'ouvrage y a répondu point par point. Le C.E. considère que cette réponse est argumentée et pertinente et rejoint le Maître d'ouvrage dans son argumentation.				
<b>MeO</b>	<b>2</b>	<b>RE</b>	<b>calimero.simon</b>	Non renseignée	, Non renseignée
	<p>Au vu du diagnostic préalable qui annonce :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un taux de vacance du logement plus élevé que la normale</li> <li>- une population qui stagne voir qui diminue</li> </ul> <p>et au vu des contraintes de réchauffement climatique, préservation des habitats naturels et de la sécurité alimentaire ne serait-il pas plus judicieux de diminuer la part de 8 hectares allouée à la construction de nouveaux logements et de privilégier l'acquisition ou la rénovation des logements vacants ?</p>				
	<p><b>Avis MeO :</b> Des outils ont été mis en place pour réduire la vacance, qui a été prise en compte dans le calcul des objectifs de production de logements. En effet, le taux de logements vacants est particulièrement important sur le territoire : plus de 9 % du parc de logements en 2016 selon l'INSEE (259 logements). Il a été mis en avant que les données de l'INSEE majorent ce taux. La Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche a réalisé un recensement des logements vacants, selon la liste des biens soumis à la taxe sur les logements vacants en 2018, soit un total de 154 logements.</p> <p>Néanmoins, l'équipe municipale a souhaité fixer des objectifs ambitieux en termes de reconquête du parc de logements vacants, en cohérence avec les moyens dont la Commune Nouvelle dispose : OPAH, taxe d'habitation sur les logements vacants, revitalisation des centres-bourgs de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche, ... La volonté de reconquête de ces logements est donc envisagée à hauteur de 40 logements sur la période du PLU (25 logements dans les polarités et 15 logements dans les villages).</p> <p>De plus, la commune a fait le choix d'un projet particulièrement vertueux en termes de développement urbain et de consommation foncière, qui se traduit notamment par des zones d'ouverture à l'urbanisation représentant une surface globale de 4 hectares, soit 0,02 % du territoire communal.</p>				
	<p><b>Avis C.E. :</b> Le C.E. considère que cette réponse est argumentée, précise et pertinente et rejoint le Maître d'ouvrage dans son avis.</p>				
<b>MeO</b>	<b>3</b>	<b>CE</b>	<b>Laurence MAUGAIN –</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	
	<p>A la lecture de votre projet d'aménagement et de développement durables, je regrette qu'il n'y ait pas prévu de voie cyclable ou piste cyclable à l'heure du retour du Vélo. Nos routes étroites sont très dangereuses pour y circuler en sécurité. Je ne vois pas de projet pour relier depuis nos villages par voie cyclable vers la barre en Ouche ou vers Beaumesnil ni d'ailleurs pour rejoindre la voie verte de Broglie. Il doit certainement exister des chemins qui pourraient être nettoyés et récupérés pour faire de beaux chemins cyclables afin de circuler entre villages.</p> <p>Nous avons de larges bernes sur nos départementales, pourquoi pas sur au moins un</p>				

sens de la route les recouvrir de dalles bétonnées tout en prévoyant le passage des eaux en cas de pluies par exemples des fentes, pour en faire des pistes cyclables.

Pourquoi, il n'est pas prévu d'amélioration d'un point de vue écologique pour ces moyens de transport tel que le vélo, alors que d'autres régions françaises sont bien plus en avance que la Normandie et plus particulièrement dans notre canton.

Vous prévoyez davantage de logement qui dit, plus de famille qui se déplacera en voiture, donc plus de circulation sur nos routes étroites et rien pour protéger le piéton et le cycliste.

**Avis MeO :** Le PLU prévoit le développement des modes doux, en imposant la création de cheminements doux dans les OAP et en identifiant les cheminements doux au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs emplacements réservés ont également été reportés sur le plan de zonage, afin d'aménager des cheminements doux. Ces éléments permettent de répondre à l'axe 2 « améliorer les conditions de pratique des modes doux » de l'objectif 2 « améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et efficace » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

De plus, le Schéma Départemental des véloroutes et voies vertes prévoit une liaison entre Bernay et La Ferrière-sur-Risle qui traverse Beaumesnil, en passant par les petites routes du territoire de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Le C.E. considère que cette réponse est pertinente, de nombreux chemins ont été identifiés sur les plans de zonage, ils sont à protéger au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme et rejoint donc le Maître d'ouvrage dans son avis.

MeO --	4	RP	Monsieur MADELON Jean-Louis, Maire de Mesnil-en-Ouche	Non renseignée	
-----------	---	----	---	----------------	--

**Zonage autour du campus éducatif à La Barre-en-Ouche : reclassement en zone UB de 3 secteurs à la Barre en Ouche-**

Dans le cadre de l'élaboration du zonage sur le bourg de La Barre-en-Ouche, un secteur urbain d'équipement (Ue) a été défini autour du futur campus éducatif de Mesnil en Ouche. Celui-ci regroupait des parcelles communales, intercommunales et départementales accueillant actuellement des équipements éducatifs et sportifs ou ayant vocation à en accueillir.

Considérant que l'emprise du campus éducatif est maintenant établie définitivement, il conviendrait de revoir la répartition entre le zonage Ue et le zonage Ub, afin de ne pas bloquer l'évolution de certaines portions des emprises concernées. Le plan ci-après précise les 3 secteurs concernés :

- le secteur 1 accueille déjà un logement et un cabinet médical qui a vocation à redevenir logement lorsque le pôle santé sera construit en centre-bourg,
- le secteur 2 accueille déjà 2 logements et la vocation future des bâtiments de l'actuelle école élémentaire n'est pas définie; aussi, il conviendrait de garder les possibilités ouvertes sur les changements de destination de ce bâtiment ;
- le secteur 3 devait accueillir une partie du parking du campus éducatif mais ce ne sera finalement pas le cas ; aussi, il conviendrait de l'intégrer en zone Ub comme le reste de l'emprise de l'actuel collège pour lui permettre de muter soit en équipements publics soit en logements.

Ces modifications correspondent uniquement à un ajustement entre zones urbaines et n'impliquent aucune consommation foncière.

**Zonage derrière le groupe scolaire de Landepéreuse : suspicion de cavité souterraine et reclassement en zone UB :**

Les parcelles 362-C-297 et 479 et une partie de la parcelle 362- C- 481 (situées à Landepéreuse) ont été classées en zone agricole pour éviter d'éventuelles constructions sur cet ensemble car la Commune avait été informée d'une suspicion de cavité souterraine sur cette emprise. A ce jour, les investigations pour confirmer ou infirmer une telle présence n'ont pas pu être menées mais il est prévu de se rendre sur place avec les services de la DDTM.

Toutefois, il apparaît que le classement en zone agricole n'est pas la solution à la présence d'une cavité souterraine. Vu sa situation, il semblerait tout à fait légitime que cette emprise soit classée en zone UB car elle forme une continuité entre la zone bâtie du centre-bourg de Landepéreuse et le groupe scolaire.

Celà permettrait de conforter le centre-bourg sur une emprise aujourd'hui enclavée au milieu de bâtiments.

**Patrimoine bâti :** L'ancienne gendarmerie de La Barre-en-Ouche a été inscrite comme patrimoine bâti sous le numéro LBO38. Le bâtiment a effectivement un intérêt dans sa localisation au fond de la place André Agut. En revanche, il ne présente pas de caractéristiques architecturales remarquables qui justifieraient une protection sur le bâtiment.

D'autre part, le Logement Familial de l'Eure, en tant que propriétaire, va devoir restructurer ce bâtiment et ses environs. En effet, les logements situés dans ce bâtiment sont aujourd'hui proches de l'insalubrité et le Logement Familial de l'Eure pourrait effectuer des travaux lourds sur le bâtiment, qui pourraient être amenés à modifier son aspect extérieur.

Considérant le faible intérêt architectural du bâtiment et la possibilité d'ouvrir les champs du possible sur l'évolution de ce bâtiment, nous souhaitons qu'il sorte de la liste du patrimoine bâti.

**Reconstructions à l'identique :** L'article 1.6 du règlement écrit prévoit des dispositions permettant la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis, avec des adaptations mineures. Il est notamment cité « Par exemple, un recul par rapport aux voiries pourra être autorisé lors qu'il est question de sécurité ». Cette précision pourrait amener une interprétation restrictive dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Or nous avons pu constater que ce type de projet peut être motivé par d'autres éléments : la mise en conformité d'une installation d'assainissement, un meilleur raccordement aux réseaux... Ce type de modification d'implantation n'entraîne pas de consommation foncière et pas forcément de conséquences négatives sur les dispositions du PLU.

Il nous semblerait préférable d'avoir une formulation qui ouvre la possibilité de modifier la localisation d'une construction dans le cadre d'une reconstruction à l'identique sur l'unité foncière à condition qu'elle n'entraîne pas d'aggravation sur une disposition du règlement du PLU.

**Avis MeO :** Les évolutions du plan de zonage proposées seront prises en compte dans la version approuvée du PLU.

La proposition d'évolution du patrimoine bâti, et notamment la suppression de la protection de l'ancienne gendarmerie de La Barre-en-Ouche au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

La proposition de reformulation de l'article 1.6, portant sur les prescriptions relatives aux reconstructions à l'identique, sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche et les services de l'Etat avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Ces quatre demandes sont pertinentes et entrent dans le cadre des propositions d'amélioration permettant d'aboutir à un projet plus élaboré.

Le C.E considère que ces modifications sont à prendre en compte avant approbation du projet par les élus de la commune.

MeO - -	S RE	anonyme	Non renseignée	Non renseignée
Dans le cadre de la nouvelle urbanisation proposée, il paraît important d'associer les services tels que la disponibilité de la téléphonie mobile et d'internet.				
Qu'est-ce que le PLU prévoit sur ces sujets ?				
Dans la négative, il serait bon de les intégrer car la commune subit de nombreux défauts de connexion, de débit et coupures.				
Le développement économique présenté dans le PLU ne peut se faire sans une nette amélioration de ces sujets, incontournables aujourd'hui.				
Par ailleurs, dans le cadre des mobilités douces et de la qualité du cadre de vie est-il possible d'emprunter les chemins ruraux ? A qui appartiennent-ils ?				
<b>Avis MeO :</b> Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU. Il est à noter que le déploiement de la fibre est en cours à Mesnil-en-Ouche et sa mise en service est prévue pour 2022. De plus, le règlement écrit du PLU autorise la construction d'équipements publics tels que les antennes téléphoniques.				
<b>Avis C.E. :</b> Bien que cette question ne relève pas du PLU, c'est un facteur d'attractivité du territoire et un moyen de communication indispensable actuellement. La réponse du Maître d'ouvrage est tout à fait opportune.				

MeO - -	6	RE	PERDRIEL Amédée	18, rue des Moulins 27170 BARC	Non renseignée
---------	---	----	--------------------	-----------------------------------	----------------

Un PLU à la campagne pour quelle utilité ?

Dans une ville je conçois qu'une séparation des zones soit une nécessité mais dans nos villages je n'y vois que des inconvénients :

- Concentration des habitations
- Fractionnement des surfaces à bâtir
- Offre limitée

Certains hameaux sont littéralement exclus !

Et pourtant les terrains y sont desservis par des routes, des énergies, du réseau de communication, des points d'eau pour la défense incendie.

Ne vaudrait-il pas construire en Ville à l'avenir ou bien se tourner vers les communes qui ont su se préserver de ces restrictions ?

**Avis MeO :** La Commune de Mesnil-en-Ouche a engagé l'élaboration d'un PLU par décision du Conseil Municipal du 28 mars 2017. Cette délibération précisait les objectifs de l'élaboration de ce document :

- formaliser les objectifs définis au projet de territoire et les planifier sur le périmètre de la Commune Nouvelle ;
- s'inscrire dans une vision concertée et équilibrée de l'aménagement et de l'urbanisme, en permettant l'accueil de nouvelles populations, tout en veillant à préserver la qualité des zones naturelles et des paysages ;
- créer les conditions de la mixité et de la cohésion sociale en élaborant un projet social de territoire qui favorise l'accompagnement de proximité, l'accès à une offre médicale pour tous, une offre de logement accessible, l'accueil et le cadre de vie des séniors ;
- préserver et conforter les équipements scolaires et les actions en faveur de l'enfance et la jeunesse, facteur d'attractivité auprès des familles ;
- soutenir la vitalité du tissu associatif et la vie culturelle sur le territoire ;
- veiller à la qualité des conditions d'accueil et à la diversité des activités économiques, de manière à créer des emplois sur le territoire, en veillant notamment à permettre la reconversion de bâtiments ou entreprises ;
- conforter des filières agricoles dynamiques par la préservation foncière et la mise en œuvre de conditions favorables à la coexistence des différents usages des espaces ;
- conforter l'activité touristique du territoire, vecteur d'attractivité et de développement économique ;
- mener une réflexion sur les types d'habitat et d'activités à développer sur chaque secteur géographique de la Commune Nouvelle, en prenant en compte notamment la localisation des équipements existants sur le territoire et à proximité ;
- préserver le bâti, reconquérir les coeurs de village et développer des formes urbaines respectueuses de l'architecture et des paysages, et de leurs spécificités dans chaque commune déléguée ;
- permettre un développement du territoire respectueux de l'environnement, en favorisant les pratiques économes en énergie et le développement des énergies renouvelables ;
- favoriser les mobilités et le désenclavement du territoire, en prenant en compte les transports, l'itinérance douce, mais aussi la couverture téléphonique et numérique du territoire ;

PLU Mesnil-en-Ouche assurer l'accèsibilité et la sécurité sur l'ensemble du territoire.

Le PLU décline effectivement des contraintes en matière d'urbanisme mais qui proviennent essentiellement de l'application du cadre législatif et notamment de la loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Réuni (ALUR) ainsi que de la réglementation de l'aménagement.



AJO	1-	RP	Monsieur Christian,	MENAGER	16, route de la Barre en Ouche à AJOU	228 et 227
-----	----	----	---------------------	---------	---------------------------------------	------------

Je souhaite diviser la parcelle 228 en quatre parties de 3000 m<sup>2</sup> environ chacune. Je suis titulaire d'un certificat d'urbanisme que je vous remets. Je constate que sur le plan local d'urbanisme cette parcelle est maintenant classée en zone agricole, alors qu'elle était constructible sur la carte communale d'Ajou. Mon projet de division a pour but d'accueillir de nouveaux habitants à Ajou afin de pérenniser l'avenir de la commune.

Remarque du Commissaire Enquêteur : Monsieur Ménager propose de céder la parcelle 227 à la commune aux fins d'extension du cimetière qui fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé (AJO 03). Sur le plan de zonage, ce terrain est classé en zone agricole. Sur le plan des risques, un talweg principal traverse la parcelle 228 du Nord au Sud. J'ai effectué le 8.09.20 une visite physique terrain en compagnie du propriétaire. Il existe en effet une légère dépression partageant la parcelle 228 par moitié et qui peut constituer, à mon sens, une noue mais qui ne peut être qualifiée de talweg principal. Un entretien téléphonique avec Mr PREVOST, Maire délégué d'AJOU, confirme mes propos, le SPANC de l'intercom de BERNAY ayant révisé son jugement au sujet de la gestion des eaux pluviales à cet endroit.

**Avis MeO :** Le terrain concerné par l'observation constitue une extension de l'enveloppe bâtie du hameau structuré de Saint-Aubin-sur-Risle et n'a pas été retenue comme zone urbaine ou d'ouverture à l'urbanisation dans le PLU de Mesnil-en-Ouche, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche.

Un certificat d'urbanisme indique que le projet de division de la parcelle en 4 lots est réalisable. Le certificat d'urbanisme garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit, pendant 18 mois à compter de sa délivrance. Si le permis d'aménager ou la déclaration préalable valant division est déposé pendant la période de validité du certificat d'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être accordée, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions à la date d'obtention du certificat d'urbanisme.

**Avis du C.E. :** Compte tenu des arguments avancés par le Maître d'ouvrage (limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles), le reclassement en zone UB ne me paraît pas envisageable. Cependant, à court terme, le CU déposé permettrait de satisfaire sa demande.

AJO	2	RP LBO	Monsieur Guy	MAIRESSE	AJOU : 7, chemin de la vieille côte	N° 415 et 417
-----	---	--------	--------------	----------	-------------------------------------	---------------

Je suis propriétaire de deux parcelles d'une superficie de 1330 m<sup>2</sup> sur la commune déléguée d'Ajou. Cette parcelle est constructible sur la carte communale d'Ajou et située en Zone Naturelle sur le PLU. Je demande la possibilité de construire sur mon terrain.

**Avis MeO :** Les parcelles concernées par cette observation sont situées dans le secteur d'habitat diffus compris entre le centre-bourg de la commune déléguée d'Ajou et le hameau structuré de Saint-Aubin-sur-Risle. Ce secteur d'habitat diffus ne répond pas aux critères de définition d'un hameau (au moins 15 logements d'un seul tenant) fixés dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il a donc été classé en zone Naturelle, pour répondre aux objectifs nationaux de moindre consommation foncière.

De plus, les parcelles concernées par l'observation sont boisées. Elles ont donc été classées au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés), pour maintenir ce réservoir boisé et répondre à l'axe 2 « valoriser les grands ensembles naturels et améliorer leur fonctionnalité » de l'objectif 4 « offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les parcelles ne pourront donc pas être intégrées à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. La présence de l'Espace Boisé Classé sur la parcelle concernée sera tout de même vérifiée avant l'approbation du PLU de Mesnil-en-Ouche. L'EBC sera réduit si nécessaire.

**Avis C.E.** : Ce secteur d'habitat diffus ne peut être classé en zone urbaine, la réponse du Maître d'ouvrage est cohérente.

<b>AJO</b>	<b>3</b>	<b>RP LBO</b>	<b>Monsieur SEMENT Eude</b>	<b>AJOU</b>	
------------	----------	-------------------	-----------------------------	-------------	--

Je suis propriétaire d'une parcelle comprenant 2 bâtiments à vocation économique (Menuiserie, Charpente, Couverture). J'ai arrêté mon activité professionnelle en 1998. Depuis ces bâtiments sont inoccupés. Je souhaiterais qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination. Monsieur le Maire d'Ajou (Mr PREVOST), a été informé de ma requête.

**Avis MeO** : La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E.** : 154 bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés sur le territoire communal. La réponse d'attente du Maître d'ouvrage permettra éventuellement d'apporter une solution positive à cette requête.

<b>AJO</b>	<b>4</b>	<b>RP LBO</b>	<b>Mr et Mme KERVAREC Sylvaine et Patrick</b>	<b>AJOU</b>	<b>44</b>
------------	----------	-------------------	---	-------------	-----------

Société : Aux Cotonnades de Mathilde, ancienne usine Carré-Royal

Nous sommes propriétaires d'une entreprise située 8, chemin de la Cavée à AJOU. Le terrain d'assiette est d'une superficie de 15000m<sup>2</sup> environ. Ce terrain comprend les bâtiments de l'entreprise et un terrain de 10 000 m<sup>2</sup> que nous voudrions vendre en terrain à bâtir.

Sur le plan de zonage du projet de PLU, notre propriété est située en zone naturelle pour partie et en secteur naturel à vocation économique pour l'autre partie (Ny). Nous souhaitons que la partie située en zone naturelle soit constructible.

**Avis MeO** : La parcelle concernée est située en retrait du centre-bourg de la commune déléguée d'Ajou, à proximité d'un axe de ruissellement. Les bâtiments économiques sont compris dans le secteur Naturel à vocation économique (Ny) ; le reste de la parcelle est comprise en zone Naturelle stricte.

Eloignée du centre-bourg et non rattachée à un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant), la parcelle ne peut être intégrée à la zone urbaine. L'extension de l'emprise du secteur Ny sur l'ensemble de la parcelle sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E.** : Le Maître d'ouvrage, dans sa réponse, propose d'étudier l'extension de

l'emprise du Secteur Ny sur la totalité de la parcelle, ce secteur étant identifié au plan de zonage en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à l'intérieur duquel des constructions peuvent être autorisées à titre exceptionnel. Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

AJO	5	RP TVY	- Mr COULOMBEL Francis	AJOU	C 55
-----	---	-----------	---------------------------	------	------

Je suis propriétaire de la parcelle C 55 sur la commune déléguée d'AJOU d'une superficie de 54 a 05 ca. Cette parcelle est située sur le plan de zonage du PLU d'AJOU en zone naturelle Espace boisé classé (EBC). Les arbres figurant sur le plan sont en réalité du bois taillis. Je souhaiterais que ma parcelle soit constructible aux éventuelles fins de vente, les réseaux (eau potable, électricité) étant située à proximité de la dernière maison avant ma parcelle sur le chemin de la côte de Ravilly vers la vallée de la Risle, l'EBC figurant sur le plan est en réalité inexistant.

**Avis MeO :** La parcelle concernée n'est pas comprise dans le centre-bourg de la commune déléguée d'Ajou ou dans un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) mais est comprise dans un vaste ensemble naturel et boisé. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. La présence de l'Espace Boisé Classé sur la parcelle concernée sera vérifiée avant l'approbation du PLU de Mesnil-en-Ouche. L'EBC sera réduit si nécessaire.

**Avis C.E. :** Compte-tenu de son classement en zone naturelle espace boisé classé, cette parcelle ne peut être déclarée constructible, la réduction de l'EBC peut être envisagé si nécessaire.

AJO	6	RP MeO	Monsieur VAUTARD Léon	AJOU	B 96
-----	---	-----------	--------------------------	------	------

Je suis propriétaire de la parcelle B 96 située au centre bourg d'AJOU – 1, chemin de la Croix d'Auge d'une superficie de 11 000 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est en zone naturelle pour partie et zone naturelle Espace Boisé Classé pour l'autre.

Je souhaiterais diminuer la partie en EBC. En effet, la zone boisée touche le garage, alors que sur le terrain seuls quelques arbres y figurent.

La réduction de l'EBC sur ma parcelle permettrait d'avoir une zone tampon de 25 m entre les constructions actuelles et la zone boisée.

En effet, j'ai l'intention de construire une annexe au garage actuel, ce qui porterait la largeur de la zone tampon à 15 m.

**Avis MeO :** La présence de l'Espace Boisé Classé sur la parcelle concernée sera vérifiée avant l'approbation du PLU de Mesnil-en-Ouche. L'EBC sera réduit si nécessaire.

Il est à noter que le règlement écrit impose un recul minimum de 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés pour toutes les nouvelles constructions. Cette disposition ne

<p>s'applique pas aux annexes, extensions et changements de destination des bâtiments existants, aux bâtiments à vocation agricole ou forestière et aux bâtiments d'intérêt collectif.</p> <p><b>Avis C.E. :</b> La réponse du Maître d'ouvrage est positive, l'agrandissement d'une annexe n'étant pas soumise au recul de 15 m. Toutefois, cette annexe devra être conforme aux prescriptions du règlement relatives aux extensions et annexes.</p>					
<b>AJO</b>	<b>7</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur</b> <b>Stanislas</b>	<b>WERS</b>	<b>AJOU</b>
<p>Terrain de Madame HAMELET de Romilly la Puthenaye, impacté par la marnière de Monsieur DUBOS Aurélien, devrait se trouver en zone agricole au lieu de UC. Vu avec Monsieur le Maire délégué d'Ajou.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> Ce terrain non bâti est situé au coeur du hameau de Saint-Aubin-sur-Risle. Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) recense les zones de cultures et les prairies déclarées par les exploitants en 2019. Les parcelles concernées par l'observation n'ont pas vocation agricole, en application du RPG.</p> <p>Il est à noter qu'une carrière souterraine est recensée dans l'Atlas des cavités souterraines de l'Eure sur la parcelle 007 C 388. Son périmètre de risque impacte une partie du terrain de Madame HAMELET. La doctrine Départementale de l'Etat s'appliquera si la propriétaire a des projets de construction dans le périmètre de risque. A l'intérieur de la trame délimitant les secteurs soumis à des risques d'effondrement, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes, dans la limite d'une surface de projet inférieure à 30% de la surface initiale du bâti. Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques seront également autorisés. Une nouvelle construction pourra donc être autorisée sur ce terrain enclavé dans le hameau de Saint-Aubin-sur-Risle si des études permettent de lever le risque effondrement reporté sur le plan de zonage – risques du PLU.</p> <p>La proposition de modification du plan de zonage sur la parcelle concernée sera tout de même étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Cette réponse est très bien étayée et pertinente. Le C.E. rejoint cet avis</p>					

<b>LBO</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur JOIGNEAUX Joël</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	parcelle 171
<p>J'ai appris qu'une opération d'aménagement programmée est prévue à l'arrière de ma parcelle sur laquelle je dispose d'une sortie de véhicules.</p> <p>Afin de rejoindre la voie publique, je dispose d'un droit de passage sur la parcelle N° 550 sur laquelle est prévue l'OAP.</p> <p>Je demande que ce droit de passage soit conservé car c'est pour moi le seul moyen de sortie de ma propriété.</p> <p><b>Commentaire du C.E. :</b> Cette personne a déposé 2 observations sur le registre de la Barre en Ouche le 1er et le 8 septembre 2020</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> L'OAP n'impacte pas l'accès et ne remet pas en cause le droit de passage existant.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> La réponse est positive, pas de commentaire particulier.</p>					
<b>LBO</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Madame LANNE- BENSMAINE Claude</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	parcelle ZH15
<p>Entretien ce jour du 1<sup>er</sup> septembre pour la demande d'intégration du terrain : parcelle ZH15 – adresse : Le Bourg – La Barre en Ouche, au PLU afin qu'il devienne un terrain constructible (zone résidentielle)</p> <p>Référence de la parcelle sur le PLU : LBO-08. Il sera envoyé un dossier complet de notre demande, merci de s'y référer.</p> <p>Je suis la fille de Madame LANNE Dominique, propriétaire en pleine propriété.</p> <p>Le dossier, adressé par courriel à la Mairie de Mesnil en Ouche figure dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation comprend une ancienne motte féodale, dont la préservation de toute construction a été demandée par la DRAC durant la phase d'études du PLU. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. Le règlement écrit autorise tout de même l'extension des éventuelles habitations existantes, sous conditions.</p> <p>Il s'agit toutefois d'une erreur matérielle puisque la parcelle a été classée en zone Agricole au lieu de Naturelle. Le plan de zonage sera modifié dans la version approuvée du PLU.</p> <p><b>Avis C.E. :</b> Compte tenu du caractère historique de cette motte féodale, son classement en zone Naturelle protégée me semble plus adapté.</p>					

<b>LBO</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>- Monsieur et Madame BERT</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	parcelle ZE 41
<p>Nous sommes propriétaires en indivision de la parcelle ZE 41 située à « La Maladrerie » sur la Barre en Ouche sur la route de RUGLES. Sur le plan du projet de PLU, notre propriété est située en zone agricole.</p> <p>Nous souhaitons, à l'instar des autres co-propriétaires diviser cette parcelle dans le but d'y construire des habitations.</p> <p>Notre projet est déjà assez ancien et nous venons par la présente observation et les correspondances adressées en Mairie, la renouveler.</p> <p>Nous espérons que notre requête recevra une réponse favorable.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> Il s'agit d'un terrain en partie en extension de l'enveloppe bâtie. L'urbanisation de la partie Sud de la parcelle engendrerait une consommation foncière importante qui va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des objectifs de moindre consommation foncière, en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. La partie Sud de la parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. La proposition de modification du plan de zonage sur la parcelle concernée (partie Nord) sera tout de même étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Cette réponse du Maître d'ouvrage correspond aux objectifs de moindre consommation foncière, elle permet toutefois d'étudier la modification du zonage sur une partie de cette parcelle, correspondant ainsi aux attentes des requérants.</p>					

<b>LBO</b>	<b>4</b>	<b>LP</b>	<b>1 - Madame Monique Etienne épouse Lambolez (lettres du 5.08.20 et du 22.08.20)</b> <b>2 - Mme Maryse Etienne-Bert, Mme Marie-Claire Etienne-Nogues, Mr Claude Etienne (lettre du 27.08.20)</b>	<b>14 bis rue de la chapelle 88160 - Le Thillot</b> <b>CAEN</b>	parcelle ZE 41
Demande de constructibilité de la parcelle ZE 41 située au hameau de la « Maladrerie » à la Barre en Ouche formulée par 3 lettres accompagnées de pièces jointes (plans) et projets de division					

**Avis MeO :**

Il s'agit d'un terrain en partie en extension de l'enveloppe bâtie. L'urbanisation de la partie Sud de la parcelle engendrerait une consommation foncière importante qui va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des objectifs de moindre consommation foncière, en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. La partie Sud de la parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. La proposition de modification du plan de zonage sur la parcelle concernée (partie Nord) sera tout de même étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Cette réponse du Maître d'ouvrage correspond aux objectifs de moindre consommation foncière, elle permet toutefois d'étudier la modification du zonage sur une partie de cette parcelle, correspondant ainsi aux attentes des requérants.

**LA BARRE EN OUCHE**

<b>LBO</b>	<b>5</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur Gérard</b>	<b>PERCQ</b>	<b>5, les Gastines LA BARRE EN OUCHE – 27330 – MESNIL EN OUCHE</b>	parcelle ZI 73
------------	----------	-----------	------------------------	--------------	--	----------------

Je suis propriétaire de la parcelle ZI 73 au lieu-dit « Les Gastines » route de Rugles-L'Aigle en zone agricole sur le plan du projet de PLU. La totalité de ma parcelle avoisine les 7 ha, je souhaite faire bâtir des habitations sur 5 000m<sup>2</sup> en bordure du chemin « des Gastines ». Deux maisons sont à proximité et le terrain possède les adductions en eau potable et électricité ainsi que le réseau téléphonique. A cette observation est jointe une lettre adressée au Maire de la commune relative à la demande de constructibilité de la parcelle ZI 73.

**Avis MeO :** La parcelle concernée par l'observation n'est pas comprise dans le centre-bourg de la commune déléguée de La Barre-en-Ouche ou dans un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant). Son urbanisation engendrerait une consommation foncière importante qui va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des objectifs de moindre consommation foncière, en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Le hameau des Gastines n'a pas été retenu comme hameau structuré, l'urbanisation de 5000 m<sup>2</sup> sur cette parcelle de 7ha ne peut donc être envisagée.

<b>LBO</b>	<b>6</b>	<b>RP</b>	<b>- Monsieur LEMONNIER Gilbert</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	Parcelle N° 112
Je suis propriétaire de la parcelle N° 112 située au hameau de la « Noë » sur la commune de la Barre en Ouche d'une superficie de 4,59 ha. Une partie de cette parcelle serait éventuellement destinée à agrandir les installations sportives de la commune. Je souhaite que ma parcelle soit classée en zone constructible. Cette parcelle est située en zone A au sud de la zone UE.					

**Avis MeO :** Aucun besoin de développement des équipements sportifs n'a été identifié pour les 10 prochaines années. Il n'est pas nécessaire de prévoir une extension du secteur Urbain d'équipements sportifs. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Compte-tenu de l'argumentation énoncée par le Maître d'ouvrage, le classement en zone urbaine ne peut être envisagé.

<b>LA BARRE EN OUCHE</b>					
<b>LBO</b>	<b>7</b>	<b>RP</b>	<b>Madame Roseline L'HOMME</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	Non renseignée

Je suis une habitante de la Barre en Ouche. Sur la route de la Ferrière sur Risle, je constate que la vitesse des véhicules est très importante, les 50 km/h sont loin d'être respectés.

Je souhaite qu'un dispositif de ralentissement des véhicules soit installé afin de casser leur vitesse.

Route de Rugles, je constate que les déchets de taille de haies sont abandonnés sur place au lieu d'être évacués vers la déchetterie.

**Avis MeO :** Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU. Il est à noter que quelques principes d'apaisement des circulations au sein des zones urbanisées et aux entrées d'agglomération sont inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment dans l'axe 3 « optimiser et sécuriser le réseau routier actuel » de l'objectif 2 « améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace ».

**Avis C.E. :** les problèmes de sécurité routière au sein des zones urbanisées entrent dans les attributions de la municipalité, pas de commentaire particulier.

<b>LA BARRE EN OUCHE</b>					
<b>LBO</b>	<b>8</b>	<b>RP</b>	<b>Madame BLANCHARD Catherine</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	Parcelle 041ZE13

Je suis propriétaire avec mon époux de la parcelle 041 ZE 13 située à « La Maladrerie » de la Barre en Ouche. Sur cette parcelle figure une grange listée dans les bâtiments pouvant changer de destination (LBO 01).

D'éventuels acquéreurs souhaiteraient pouvoir édifier une annexe de + de 50 m<sup>2</sup> (surface maximale prévue dans le règlement écrit).

Je demande que cette surface de 50 m<sup>2</sup> soit revue en augmentation.

**Avis MeO :** La surface limitée à 50 m<sup>2</sup> a été validée par les services de l'Etat concernés par cette question (CDPENAF, Chambre d'Agriculture, Préfecture) lors de la présentation des pièces règlementaires aux Personnes Publiques Associées et lors de la consultation du projet de PLU après arrêt en Conseil Municipal. Il conviendra de préciser la rédaction de cet article pour préciser l'étendue de son application. L'augmentation du seuil maximal de la surface des annexes sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche et les Personnes Publiques Associées avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Plusieurs observations de même type ont été relevées lors de l'enquête publique. IL serait en effet souhaitable de relever ce plafond de 50 m<sup>2</sup> pour des propriétés dont le terrain d'assiette, important, nécessite d'abriter des moyens d'entretien mécanisés en plus des voitures particulières.

<b>LBO</b>	<b>9</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur MONNIER Christian</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE</b>	Non renseignée
Je possède un terrain situé 17, route de la Ferrière à la Barre en Ouche d'une superficie d'un hectare environ situé en zone agricole sur le plan de zonage du projet de PLU. La partie N-O est inondable.					
Je souhaite modifier l'orientation de la maison de ma mère afin de la mettre aux normes environnementales actuelles (isolation et pièces de vie au Sud). Pour ce faire, je dois déconstruire la partie Sud de la maison.					
C'est pourquoi je demande la possibilité d'effectuer les travaux nécessaires à sa réhabilitation.					
Nota : ce terrain n'a jamais été exploité par un agriculteur.					
<b>Avis MeO :</b> La construction concernée par l'observation est située en zone Agricole du PLU de Mesnil-en-Ouche. L'extension de la construction pour la mise aux normes environnementales sera autorisée si le projet d'extension respecte les prescriptions du règlement écrit (implantation, volume, hauteur, aspect extérieur, etc.).					
<b>Avis C.E. :</b> Pas de commentaire particulier. Les dispositions règlementaires prévues par le PLU doivent permettre de satisfaire cette requête.					
<b>LA BARRE EN OUCHE</b>					
<b>LBO</b>	<b>10</b>	<b>LP</b>	<b>Monsieur et Madame GATINE Laurent</b>	<b>N° 8, LaNouvière LA BARRE EN OUCHE - 27330 - Mesnil en Ouche</b>	ZH 105
Porteur d'un projet immobilier rénovation d'un bâtiment construit sur le terrain dit « au bois de villers », commune de La Barre en Ouche, Eure, en bordure de la route départementale N° 21 et de la voie communale N° 17, cadastrée ZH N° 105 « le bois Villers ».					
Je demande la Modification du zonage de mon projet dans le PLU. Je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question.					
En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes respectueuses salutations.					
<b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation n'est pas comprise dans le centre-bourg de la commune déléguée de La Barre-en-Ouche ou dans un hameau structuré (au					

moins 15 logements d'un seul tenant). Son urbanisation engendrerait une consommation foncière importante qui va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des objectifs de moindre consommation foncière, en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. Toutefois, le projet pourra être autorisé sous conditions, si la construction rénovée est une habitation. Si ce n'est pas le cas, une proposition d'identification du bâtiment pouvant changer de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Bien que le reclassement en zone urbaine ne soit pas envisageable, le Maître d'ouvrage propose un changement de destination du bâtiment permettant ainsi de trouver une issue favorable à cette requête.

#### LA BARRE EN OUCHE

<b>LBO</b>	<b>11</b>	<b>RP</b>	<b>Madame LEMONNIER Sabine</b>	<b>LA BARRE EN OUCHE - 27330 - Mesnil en Ouche</b>	Non renseignée
------------	-----------	-----------	------------------------------------	--	----------------

Pouvons-nous sur les bâtiments de corps de ferme avoir des changements de destination pour logements, chambre d'hôte, vente à la ferme, sachant que nous sommes sur une exploitation agricole.

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Réponse favorable du Maître d'ouvrage, sans autre commentaire.

#### BEAUMESNIL

<b>BEA</b>	<b>1</b>	<b>CE</b>	<b>Monsieur DERNONCOURT</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	Non renseignée
------------	----------	-----------	---------------------------------	-------------------	----------------

L'avis d'enquête publique actuelle me donnant à nouveau la possibilité de m'exprimer, je vous confirme mon avis déjà remis lors d'une précédente enquête en 2018 à savoir :

Dans le cadre du PLU de la commune de BEAUMESNIL, quelle sera la situation des terrains déclarés « zone constructible » concernant la propriété Morel située chemin du dessous des monts à BEAUMESNIL

Fort est de constater que depuis 2010-2011 l'autorisation de construction sur 6 parcelles « forme lotissement » ne semble pas répondre à la demande générale de logement en milieu rural, car seul un terrain a fait l'objet d'un dépôt de permis.

Le PLU permettrait-il de remettre en question ces terrains déclarés (zone constructible) en les transformant en terrain agricole dont une partie est restée terre agricole cultivée.

De plus, compte tenu de la réglementation actuelle ce terrain ne dispose d'aucun point incendie.

La sagesse voudrait que le hameau des Monts reste un coin de campagne et non une cité dortoir. Parole de citoyen.

**Avis MeO :** Les terrains concernés par l'observation sont situés en zone Agricole. Le hameau structuré des Monts, sur la commune déléguée de Beaumesnil, est classé dans le secteur UC. Le hameau a été délimité au plus près des constructions existantes et ne comprend aucune extension de l'enveloppe bâtie. Les parcelles non bâties ont donc été classées en zone Agricole. La proposition de modification du plan de zonage sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

Une construction existante, non reportée sur le cadastre et située dans le prolongement des autres constructions du hameau, n'a pas été intégrée au secteur UC. S'agissant d'une erreur matérielle, la construction existante sera intégrée au secteur UC dans la version approuvée du PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, le C.E. prend acte de cette réponse

#### **BEAUMESNIL**

<b>BEA</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Madame BRILLAULT Emilie</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	Parcelle AI 47
------------	----------	-----------	------------------------------------	-------------------	----------------

Je suis propriétaire de la parcelle AI 47 sur la commune déléguée de Beaumesnil. Je constate que sur le plan de zonage du centre bourg de Beaumesnil qu'un emplacement réservé destiné à édifier une circulation douce passe sur mon terrain et détruirait mon garage. Je souhaite que cet emplacement réservé soit supprimé afin que je puisse conserver l'intégralité de ma parcelle et ne pas subir de préjudice.

**Avis MeO :** Les emplacements réservés BEA-2 (sur une partie des parcelles section AI n°42 et 47, d'une surface de 195 m<sup>2</sup>) et BEA-3 (sur une partie de la parcelle section AI n°50, d'une surface de 181 m<sup>2</sup>), ont été identifiés sur le plan de zonage pour la réalisation d'un aménagement de cheminement doux. Toutefois, les emplacements identifiés s'avèrent inadaptés, compte-tenu de la présence de constructions sur le tracé de l'emplacement réservé. Ceux-ci seront donc supprimés dans la version approuvée du PLU de Mesnil-en-Ouche. Une nouvelle localisation de l'emplacement réservé sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, le Maître d'ouvrage a répondu favorablement à cette demande.

#### **BEAUMESNIL**

<b>BEA</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur PANISSE Georges</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	Parcelle ZK 65
------------	----------	-----------	-------------------------------------	-------------------	----------------

Je suis actuellement propriétaire d'une résidence située à « la Grimoudière ». Je suis en train d'acquérir un terrain situé à côté de cette résidence actuellement constructible en date du 3 août 2020 parcelle ZK 65 actuellement viabilisé. J'achète ce terrain pour éviter au voisinage et à la commune d'avoir des gitans et des caravanes vu que les plus intéressés à l'acheter sont des gitans avec caravanes. C'est absolument d'utilité publique que nous puissions avoir un terrain qui pourrait permettre la construction d'un petit chalet de vacances dans le respect de l'environnement.

**Avis MeO :** La parcelle concernée par l'observation est située dans un hameau diffus (moins de 15 logements d'un seul tenant), compris dans la zone Agricole. Son urbanisation engendrerait une consommation foncière importante qui va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des objectifs de

moindre consommation foncière, en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées par le règlement écrit du PLU, en application du Code de l'Urbanisme.

**Avis C.E. :** La parcelle ZK 65 est située au hameau de la « Grimoudière » en secteur d'habitat diffus en zone Agricole sur le plan de zonage du PLU, il n'est donc pas envisageable de le reclasser en zone Urbaine.

**BEAUMESNIL**

<b>BEA</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur</b> <b>Gérard</b>	<b>FERENT</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	
------------	----------	-----------	----------------------------------	---------------	-------------------	--

Etant situé hors de la zone d'aménagement je n'ai rien à signaler.

Par ailleurs :

Est-il possible de rendre moins dangereux l'abord du croisement route de Bernay/rue Gustave Mée : - impossible de voir les véhicules arrivant de gauche lorsque l'on vient de l'école, si quelqu'un est stationné au coin, ou simplement interdire le stationnement sur la route de Bernay. Merci.

.

**Avis MeO :** Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Même réponse.

**BEAUMESNIL**

<b>BEA</b>	<b>5</b>	<b>RP</b>	<b>Madame</b> <b>Céline</b>	<b>BEZARD</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	
------------	----------	-----------	--------------------------------	---------------	-------------------	--

Etant nouvelle commerçante dans la commune de Beaumesnil (l'épicerie). De ce que je vois de ce projet c'est d'apporter de nouveaux logements certes.

Mais ma question est : - les places de parking vont être augmentées ou diminuées ? Y aura-t-il encore des places devant mon commerce car les gens n'aiment pas « marcher », c'est pour cela que moi-même, je ne gare pas ma voiture devant mon établissement.

Ne va-t-on pas mettre nos commerces en péril, car dès qu'il y a des travaux dans une commune, cela a un impact sur les petits commerces si cela dure trop longtemps.

**Avis MeO :** Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche.

Il est à noter que les espaces de stationnement de Mesnil-en-Ouche n'ont pas vocation à être supprimés ou réduits. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit notamment d'optimiser les conditions de stationnement sur l'ensemble du territoire, dans l'axe 3 « optimiser et sécuriser le réseau routier actuel » de l'objectif 2 « améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace ».

Cette réflexion est menée dans le cadre du programme de revitalisation des centres-bourgs de Mesnil-en-Ouche, qui vise à améliorer leur attractivité, notamment en cherchant à mieux concilier les questions du stationnement et de la circulation piétonne.

**Avis C.E. :** Bien que cette observation n'entre pas dans le cadre de la présente enquête, le C.E. tient à souligner que le Maître d'ouvrage s'attache à apporter une réponse concernant la question du stationnement.

**BEAUMESNIL**

<b>BEA</b>	<b>6</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur et Madame MOREL Christian</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	Parcelles ZD 89,88, 87, 86, 85, 84 et B 566
------------	----------	-----------	---	-------------------	---

Nous sommes propriétaires d'un terrain borné divisé en 5 parcelles sur la commune de Beaumesnil au lieu-dit « le dessous des monts » ZD 89, 88, 87, 86, 85, 84.

Sur le plan du projet de PLU, ce terrain a été classé en zone agricole.

Mes 5 parcelles bornées sont adjacentes de la zone UC du hameau « des Monts ».

Nous demandons que ces parcelles soient de nouveau classées en zone constructible du fait que la commune de Beaumesnil a effectué les travaux d'adduction d'eau potable et d'électricité en échange d'une portion de parcelle nécessaire à l'implantation d'un transformateur électrique.

Nous demandons également la constructibilité d'une parcelle située à « La Souderie » sur la commune de Sainte-Marguerite en Ouche (1 hangar agricole, voir une maison) cadastrée B 566.

**Avis MeO :** Les terrains concernés par l'observation sont situés en zone Agricole. Le hameau structuré des Monts, sur la commune déléguée de Beaumesnil, est classé dans le secteur UC. Le hameau a été délimité au plus près des constructions existantes et ne comprend aucune extension de l'enveloppe bâtie. Les parcelles non bâties ont donc été classées en zone Agricole. La proposition de modification du plan de zonage sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

Une construction existante, non reportée sur le cadastre et située dans le prolongement des autres constructions du hameau, n'a pas été intégrée au secteur UC. S'agissant d'une erreur matérielle, la construction existante sera intégrée au secteur UC dans la version approuvée du PLU.

**Avis C.E. :** Il s'agit des mêmes terrains que ceux évoqués par Mr DERNONCOURT, Pas de commentaire particulier, le C.E. prend acte de cette réponse

**BEAUMESNIL**

<b>BEA</b>	<b>7</b>	<b>RP</b>	<b>Madame Sandra - Mr BACHELER Arnaud :</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	Parcelles ZK 65
------------	----------	-----------	---	-------------------	-----------------

Par procuration

Voisine du terrain à vendre à la Grimoudière, j'ai appris que le dit terrain actuellement constructible, pourrait, dans le cadre du nouveau PLU devenir non constructible. Le terrain, semble-t-il a été visité à plusieurs reprises par des familles de gens du voyage.

Inquiétude de notre part car notre bien, de ce fait, perdrat énormément de sa valeur. Le déclassement me semble un peu « arbitraire ».

**Avis MeO :** La parcelle concernée par l'observation est située dans un hameau diffus (moins de 15 logements d'un seul tenant), compris dans la zone Agricole. Son urbanisation engendrerait une consommation foncière importante qui va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des objectifs de moindre consommation foncière, en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées par le règlement écrit du PLU, en application du Code de l'Urbanisme.

**Avis C.E. :** La parcelle ZK 65 est située au hameau de la « Grimoudière » en secteur d'habitat diffus en zone Agricole sur le plan de zonage du PLU, il n'est donc pas envisageable de la reclasser en zone Urbaine.

<b>BEAUMESNIL</b>					
<b>BEA</b>	<b>8</b>	<b>RP</b>	<b>Madame Françoise</b>	<b>PREYRE</b>	<b>BEAUMESNIL</b>
<p>1 – Réglementer la suppression des haies/commune de Mesnil en Ouche, à priori, interdire l'arrachage, sauf cas bien définis, pour les particuliers.</p> <p>2 – Introduire une clause sur l'aspect des constructions dans les demandes de permis de construire ou agrandissement respectant le style normand : colombages, matériaux, couleurs (volets, toitures, crépis ou enduits)...</p> <p>3 – Conserver une non-constructibilité pour le terrain situé ZA 90 A – Les Monts – UC, mais donner la possibilité d'y créer un espace à vocation sportive.</p> <p>4- Développer un réseau de vélos-routes sur Mesnil en Ouche reliant les écoles et Bernay. Aménager les bas-côtés des départementales pour piétons et vélos.</p> <p>5- Parcelle ZA 122 – Les Monts – UC : si PC non déposé avant mise en œuvre du PLU : rendre inconstructible et préempter pour défense incendie. Y interdire aux Monts camping-cars, caravanes, mobil-homes.</p> <p>6- Prévoir des plans (panneaux esthétiques et respectant l'environnement) à l'entrée des hameaux de Mesnil en Ouche.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> Le PLU identifie les alignements d'arbres et de haies remarquables à protéger au titre du Code de l'Urbanisme. Ces éléments doivent être protégés ; tout abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.</p> <p>Le règlement écrit fixe des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions, afin de garantir la bonne intégration des futures constructions dans leur environnement. Toutefois, des prescriptions imposant le style normand imposeraient un surcoût conséquent sur les constructions qui pourrait nuire à sa capacité d'attirer des populations à revenus moyens, cible prioritaire du territoire pour l'accueil de familles.</p> <p>Le hameau structuré des Monts, sur la commune déléguée de Beaumesnil, est classé dans le secteur UC. Le hameau a été délimité au plus près des constructions existantes et ne comprend aucune extension de l'enveloppe bâtie. De plus, aucun besoin de développement des équipements sportifs n'a été identifié pour les 10 prochaines années sur le hameau des Monts dans la commune déléguée de Beaumesnil. La parcelle section ZA n°90 A sera maintenue en zone A.</p>					

Les cheminements doux existants ont été identifiés au titre du Code de l'Urbanisme, afin de les maintenir sur la commune. Lorsque cela était possible, des emplacements réservés pour compléter ce réseau ont été reportés sur le plan de zonage, notamment pour la liaison vers les écoles et vers Bernay.

La parcelle section ZA n°122 est comprise dans le hameau structuré des Monts, sur la commune déléguée de Beaumesnil. Elle est donc classée en secteur UC. Toutefois, son urbanisation ne sera autorisée que si l'éventuel projet de construction respecte les prescriptions du PLU et si la défense incendie peut être assurée. Une étude de Schéma de Défense Extérieur Contre l'Incendie est en cours sur la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche.

La dernière observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Les réponses du Maître d'ouvrage sont claires, précises et pertinentes, pas d'autre commentaire du C.E.

#### BEAUMESNIL

<b>BEA</b>	<b>9</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur et Madame FAUCHE Catherine et Yannick</b>	<b>BEAUMESNIL</b>	Parcelles ZK 113
------------	----------	-----------	---	-------------------	------------------

Nous sommes propriétaires du terrain ZK 113, rue des haies vives à Beaumesnil depuis 2005. Le terrain a servi de dépôt pour notre entreprise « BEAUMESNIL BÂTIMENT ». Il n'est pas constructible, mais nous l'avons fait viabiliser (eau, EDF) pour les besoins de l'entreprise.

Nous souhaiterions que ce terrain soit constructible non pour l'entreprise que nous arrêtons d'ici fin 2021, mais à des fins privées (vente ou construction d'une maison d'habitation).

**Avis MeO :** La parcelle concernée par l'observation est située en secteur UB dans le PLU. La construction d'une habitation pourra être autorisée si le projet respecte les prescriptions du PLU.

**Avis C.E. :** pas de commentaire, la requête est réputée satisfait

#### BOSC-RENOULT-EN-OUCHE :

<b>BRO</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Madame DESCHAMPS Brigitte</b>	<b>BOSC RENOULT EN OUCHE</b>	Parcelle C 205
------------	----------	-----------	----------------------------------	------------------------------	----------------

Je suis propriétaire de la parcelle C 205 au hameau de Rubremont sur laquelle est indiqué sur le plan de zonage du PLU 2 bâtiments susceptibles de changer de destination (1 maison d'habitation : BRO 38 et une cave : BRO 31. En revanche, 1 étable en bon état figure sur mon terrain. Elle serait réhabilitable compte tenu de son état. La cave, dans un état de délabrement avancé, est difficilement réhabilitable. Cette étable pourrait donc remplacer la cave dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination. C'est mon souhait.

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de

Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.
---

<b>Avis C.E. :</b> Réponse d'attente du Maître d'ouvrage, pas de commentaire particulier.
---

<b><u>BOSC-RENOULT-EN-OUCHÉ :</u></b>				
---------------------------------------	--	--	--	--

<b>BRO</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur DESCHAMPS Patrick</b>	<b>BOSC RENOULT EN OUCHE</b>	Parcelle C 205
------------	----------	-----------	-----------------------------------	------------------------------	----------------

Demande de réhabilitation de l'étable en plus des bâtiments					
---	--	--	--	--	--

<b>Avis MeO :</b> La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.					
--	--	--	--	--	--

<b>Avis C.E. :</b> Réponse d'attente du Maître d'ouvrage, pas de commentaire particulier.					
---	--	--	--	--	--

<b><u>BOSC-RENOULT-EN-OUCHÉ :</u></b>				
---------------------------------------	--	--	--	--

<b>BRO</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur MADELON Jean-Louis</b>	<b>BOSC RENOULT EN OUCHE</b>	Parcelle 212
------------	----------	-----------	------------------------------------	------------------------------	--------------

Je souhaiterais pouvoir bénéficier d'un changement de destination pour un garage situé sur la parcelle 212 proche de ma maison d'habitation. Cette dépendance qui comporte 3 pièces pourrait être réhabilitée pour constituer un gîte rural.					
--	--	--	--	--	--

<b>Avis MeO :</b> La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.					
--	--	--	--	--	--

<b>Avis C.E. :</b> Réponse d'attente du Maître d'ouvrage, pas de commentaire particulier.					
---	--	--	--	--	--

<b><u>BOSC-RENOULT-EN-OUCHÉ :</u></b>				
---------------------------------------	--	--	--	--

<b>BRO</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Madame PAILLE Marie</b>	<b>BOSC RENOULT EN OUCHE</b>	Parcelle ZE 17
------------	----------	-----------	----------------------------	------------------------------	----------------

Je demande que ma parcelle ZE17 soit urbanisable. La limite du bourg se situe par la partie boisée. Elle n'est plus réellement exploitée. Cela va générer une réelle dent creuse en plein bourg. Elle doit être répertoriée de la même façon que la parcelle voisine, qui elle, est urbanisable.					
--	--	--	--	--	--

<b>Avis MeO :</b> La parcelle non bâtie concernée par l'observation est située en extension du centre-bourg, en limite Est. La voie qui traverse le centre-bourg de la commune déléguée de Bosc-Renoult-en-Ouche forme une coupure entre les constructions existantes et la parcelle concernée. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.					
--	--	--	--	--	--

<b>Avis C.E. :</b> Cette parcelle, d'une contenance de 5800 m <sup>2</sup> est située à l'extrême ouest de la zone UB du centre Bourg en zone agricole, la rendre urbanisable constituera une extension incompatible avec les directives nationales d'aménagement du territoire (loi ALUR)					
--	--	--	--	--	--

<b><u>EPINAY :</u></b>					
<b>EPI</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur Patrice</b>	<b>FALOUR</b>	<b>EPINAY</b>
Je suis propriétaire d'un lot cadastré 80 et 81 sur la commune d'Epinay au lieu-dit « La Livrée », à l'angle de la D 44 et impasse des « Fosses Glos ».					
Sur le plan de projet du PLU, mon terrain est situé en zone agricole, mais entouré d'habitations de part et d'autre. J'ai déjà obtenu un PC en 2006 non suivi d'effet. J'ai également obtenu un CU positif en 2016 pour 2 habitations.					
Actuellement je souhaite vendre mes 2 parcelles en terrain à bâtir, c'est pourquoi je vous demande de bien vouloir prendre ma demande en considération. Dans le cas où ma demande recevrait une réponse positive, je m'engage à laisser pour 1€ symbolique la surface nécessaire à l'installation d'une poche incendie car l'emplacement du terrain constitue un endroit stratégique permettant de couvrir toutes les habitations du hameau. L'emplacement de ce terrain constitue une dent creuse à l'intérieur du hameau. Totalité 3200m <sup>2</sup> divisé en 2 parts égales de 1600 m <sup>2</sup> .					
Complément d'observation déposé le 15.09.20 à Saint-Aubin le Guichard :					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 CU positif délivré le 21.09.2016</li> <li>- 1 plan de situation de mes 2 parcelles montrant l'ensemble du hameau qui pourrait être couvert par la présence d'une poche incendie placée à l'extrémité Sud-Est de la parcelle 80.</li> </ul>					
<b>Avis MeO :</b> Les parcelles concernées par l'observation sont situées dans un hameau d'habitat diffus (moins de 15 logements d'un seul tenant). Le hameau a donc été classé en zone Agricole. Les parcelles ne pourront donc pas être intégrées à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. Il est à noter que le Permis de construire délivré en 2006 et le Certificat d'urbanisme positif de 2016 ne sont aujourd'hui plus valables. Toutefois, un nouveau Certificat d'urbanisme est en cours d'instruction. Il indiquera au pétitionnaire si son projet est réalisable. Le certificat d'urbanisme garantira la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit, pendant 18 mois à compter de sa délivrance.					
<b>Avis C.E. :</b> le Hameau de « la Livrée » est un secteur d'habitat diffus, son classement en zone UC ne peut donc être envisagé. Sa requête pourra toutefois être agréée si sa demande de certificat d'urbanisme reçoit une suite favorable.					

<u>EPINAY :</u>					
<b>EPI</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Messieurs JOIGNEAU/ BOUCHER</b>	<b>EPINAY</b>	Parcelle ZA 123
Parcelle ZA 123 - Bordure de route					Je demande à ce que cette parcelle desservie par tous les réseaux, couverte par la défense incendie soit reclassée en zone constructible (UB).
<p><b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation est située en dehors du centre-bourg de la commune déléguée d'Epinay et a donc été classée en zone Agricole. Elle constitue une extension de l'enveloppe bâtie. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Située en dehors du centre-bourg d'Epinay, cette parcelle est classée en zone agricole, la rendre urbanisable constituerait une extension incompatible avec les directives nationales d'aménagement du territoire (loi ALUR)</p>					

<u>EPINAY :</u>					
<b>EPI</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Madame MONTEIL PERIER Christine et Monsieur PERIER Jean</b>	<b>16, route de Broglie - hameau de la Nézière EPINAY</b>	Parcelle 78
Présence de haies vives existantes depuis avant l'acquisition de la maison (1967) à conserver, sur 3 côtés du terrain : le long de la route et les 2 longs côtés du terrain (repérés sur la carte au crayon) et de lisses sur le 4 <sup>ème</sup> côté (à l'arrière de la maison)					- Mare non repérée (fluo bleu).
<p><b>Avis MeO :</b> Le recensement du patrimoine naturel existant sur la parcelle concernée par l'observation sera mis à jour dans la version approuvée du PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Pas de commentaire particulier, la requête reçoit une réponse positive</p>					

<b>GISAY-LA-COUDRE :</b>					
<b>GIS-</b>	<b>1-</b>	<b>RP</b>	<b>Madame BERTHO- DESTOUCHES Delphine</b>	<b>GISAY LA COUDRE</b>	Parcelle 283 ZC 11
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Route de la Barre, aire de camping-cars, quels sont les projets ? Les camping-caristes ne trouvent pas les jetons (panneau sur la route inexact ?). Est-ce que la mare derrière la salle des fêtes continuera à être entretenue car en mauvais état cette année ?</li> <li>- Route de la Barre serait-il possible d'avoir un arrêt de bus (peut-être au niveau de la salle des fêtes ?) au vu du nombre de familles à proximité.</li> <li>- Route de la Barre : Dangérosité</li> <li>- Les véhicules circulent à toute vitesse</li> <li>- La priorité à l'angle (intersection de la Villette) n'est pas respectée.</li> <li>- Un de mes chats a été percuté au mois de juillet</li> <li>- Aucune visibilité des voitures arrivant quand nous sortons de notre domicile.</li> <li>- Un projet de dos d'âne, ralentisseur ou autre est-il en cours ? Afin de protéger nos enfants.</li> <li>- Champ de vaches à côté de notre domicile. Y a-t-il des projets de construction ? Nous souhaiterions être avertis au préalable de tout projet.</li> </ul>					
<p><b>Avis MeO :</b> Les trois premières observations ne relèvent pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche.</p> <p>Concernant la dangérosité du réseau routier, il est à noter que quelques principes d'apaisement des circulations au sein des zones urbanisées et aux entrées d'agglomération sont inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment dans l'axe 3 « optimiser et sécuriser le réseau routier actuel » de l'objectif 2 « améliorer les conditions de mobilité selon une organisation réaliste et plus efficace ».</p> <p>Le hameau structuré de la Villette, sur la commune déléguée de Gisay-la-Coudre, est classé dans le secteur UC. Le hameau a été délimité au plus près des constructions existantes et ne comprend aucune extension de l'enveloppe bâtie. La prairie (parcelle 283 ZC 11) constitue une extension du hameau. De plus, la parcelle est identifiée dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) comme prairie agricole. Elle a donc été classée en zone A dans le PLU de Mesnil-en-Ouche.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Dans le cadre du PLU, la municipalité a inscrit au PADD les améliorations des conditions de mobilité. En ce qui concerne la parcelle 283 ZC 11 qui est une prairie pâturée, il est souhaitable qu'elle soit protégée en tant qu'élément du patrimoine naturel compte tenu du rôle qu'elle tient dans le domaine de la préservation de la biodiversité et de la régulation des eaux de ruissellement.</p>					

### **GISAY-LA-COUDRE :**

<b>GIS-</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur FLORIAN</b>	<b>ROY</b>	<b>GISAY LA COUDRE</b>	Parcelle 283 ZC 11
-------------	----------	-----------	-----------------------------	------------	------------------------	-----------------------

Propriétaire de Gîtes et chambres d'hôtes sur la commune de Gisay la Coudre, je souhaite depuis 1 an développer mon activité en implantant de manière non permanente, sans dalle de béton, un ou deux hébergements insolites (HLL) hébergements légers de loisirs, de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Je désire faire ce projet sur la parcelle 0009, qui se trouve sur mon lieu d'habitation principal.

Je possède un étang, qui pourra servir de défense incendie.

Je précise que mon projet ne dénaturera en rien cette parcelle !

Avec le nouveau PLU, serait-il possible de modifier la nature de cette parcelle afin qu'elle apparaisse en zone pastille ou terrain de loisirs ? (chose suggérée par l'ancien conseil municipal de Gisay la Coudre).

Notre implantation actuelle affiche 100% de remplissage depuis mai 2020 et nous travaillons beaucoup avec les artisans locaux (Quartouche, Etape Louis XIII...)

**Commentaire du CE :** Après recherche sur Geoportal, je suppose qu'il s'agit des parcelles 9 ou 16 ou les deux du hameau de la Glaçonnière situées en zone N sur le plan de zonage du projet de PLU.

**Avis MeO :** La proposition de création d'un nouveau STECAL à vocation d'hébergement touristique sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Dans le cadre du PLU, la municipalité a inscrit au PADD les améliorations des conditions de mobilité. En ce qui concerne la parcelle 283 ZC 11 qui est une prairie pâturée, elle doit être protégée en tant qu'élément du patrimoine naturel compte tenu du rôle qu'elle tient dans le domaine de la préservation de la bio-diversité et de la régulation des eaux de ruissellement.

### **GOUTTIERES :**

<b>GOU</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur ROUSSEAU Jacques</b>	<b>GOUTTIERES</b>	Parcelle 292 C 121 et 2925 C 169,
------------	----------	-----------	--------------------------------------	-------------------	---

Lors du dernier projet de PLU à Mesnil en Ouche, concernant mes parcelles sur Gouttières n° 292 C 121 et 2925 C 169, ces terres ont été déclarées constructibles dans la carte communale de Gouttières.

Ces terrains sont entourés de plusieurs maisons, et par conséquent ne sont pas isolés dans le hameau de la trochée.

Nous souhaitons bien évidemment qu'ils restent constructibles dans le PLU.

**Avis MeO** Les parcelles concernées par l'observation sont situées en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Gouttières ou d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et ont donc été classées en zone Agricole. Les parcelles ne pourront donc pas être intégrées à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en

application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.

**Avis C.E.** : le C.E. rejoint le maître d'ouvrage dans son avis, situées en secteur diffus, leur urbanisation dans le cadre du PLU n'est pas envisageable.

**GOUTTIERES :**

<b>GOU</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Madame et Monsieur DORGERE Andrée et François</b>	<b>GOUTTIERES</b>	Parcelle C 93, 150, 130, 131
------------	----------	-----------	--	-------------------	---------------------------------

Nous constatons que notre 1<sup>ère</sup> réclamation n'a pas été prise en compte sur le projet de PLU à Mesnil en Ouche.

Il s'agit des petits terrains situés à Gouttières « la Tropicée » : C 93, 150, 130, 131.

Nous les avons achetés constructibles, ils ont été repris constructibles dans la carte communale de Gouttières, ils sont :

- Situés entre 2 bouches d'incendie,
- Desservis par une grosse canalisation d'eau,
- Situés le long de la route goudronnée de Gouttières à Noyer en Ouche.

Ces terrains ne sont pas isolés puisqu'ils sont entourés d'une quinzaine de maisons dans ce hameau de la Tropicée et des Chèvres.

Nous souhaitons qu'ils restent constructibles dans ce PLU.

**Avis MeO :** Les parcelles concernées par l'observation sont situées en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Gouttières ou d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et ont donc été classées en zone Agricole. Les parcelles ne pourront donc pas être intégrées à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.

**Avis C.E.** : le C.E. rejoint le maître d'ouvrage dans son avis, situées en secteur diffus, leur urbanisation dans le cadre du PLU n'est pas envisageable.

**GRANCHAIN :**

<b>GRA</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur Olivier</b>	<b>BACKX</b>	<b>GRANCHAIN</b>	Parcelle A 446
------------	----------	-----------	-------------------------	--------------	------------------	----------------

La parcelle A 446 située route du Beuron est pour l'instant inconstructible. Cette parcelle est enclavée dans une zone constructible. Elle est aujourd'hui non exploitée pour l'agriculture et laissée à l'abandon. Les voisins contigus ne souhaitent pas l'acquérir pour agrandir leurs jardins. Si on laisse la parcelle inconstructible, la végétation sauvage va se développer et poser des problèmes pour le voisinage (chardons, ronces etc...).

Cette parcelle n'est pas inondable, relevé par rapport à la route communale.

Pour moi, cette parcelle est constructible, c'est aujourd'hui une dent creuse, qui, à l'avenir va poser des problèmes aux voisins et par conséquent pour la mairie. De plus cette parcelle est desservie par l'eau, l'électricité et par une voie communale.

**Commentaire du CE :** La parcelle 446 est située au hameau de Beuron, en zone agricole sur le plan de zonage du PLU, sur cette parcelle figure un arbre isolé à protéger.

**Avis MeO :** La parcelle concernée par l'observation est située en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Granchain ou d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et a donc été classée en zone Agricole. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économique des espaces » dans un PLU.

**Avis C.E. :** le C.E. rejoint le maître d'ouvrage dans son avis, situées en secteur diffus, son urbanisation dans le cadre du PLU n'est pas envisageable.

**GRANCHAIN :**

<b>GRA</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Madame Isabelle</b>	<b>DRIEUX</b>	<b>GRANCHAIN</b>	Parcelle 314
------------	----------	-----------	------------------------	---------------	------------------	--------------

Je suis propriétaire avec mon époux Gilles de la parcelle 314 située au hameau de la Golterie sur la commune déléguée de GRANCHAIN. Cette parcelle est située en zone agricole sur le plan de zonage du projet de PLU. Sur ce terrain figure une ancienne étable à vaches que nous voudrions restaurer en maison d'habitation. Je joins à ma requête un plan de situation et une photo ainsi qu'un descriptif du bâtiment existant.

Je signale que cette parcelle et le bâtiment sont desservis par les réseaux (eau potable, électricité et assainissement individuel).

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, la demande reçoit une réponse d'attente positive.

<b><u>GRANCHAIN :</u></b>						
<b>GRA</b>	<b>3</b>	<b>RE</b>	<b>Monsieur Jérôme</b>	<b>PASCAL</b>	<b>2315, Route du Beuron - GRANCHAIN</b>	Parcelle A446
<p>La parcelle A446 située Route du Beuron a fait l'objet de plusieurs discussions en conseil communal lors de la mandature précédente.</p> <p>Il y a deux problèmes, qui résultent d'un mauvais découpage des parcelles lors de la vente en terrains à bâtir de la vaste cour de ferme dont la parcelle faisait partie.</p> <p>Certaines maisons voisines ont des problèmes d'écoulement d'eau à la fois pour le pluvial et pour les assainissements, le sol étant très peu drainant dans ce secteur. Le problème serait aggravé avec une maison supplémentaire.</p> <p>Par ailleurs la parcelle restante A446 ne pourrait être bâtie sans abattre l'arbre qui se trouve en son milieu. Cet arbre est absolument remarquable, c'est un châtaignier monumental, probablement multi-centenaire, et en pleine santé. Il a une valeur patrimoniale et paysagère, et ce serait une sorte de crime environnemental que de l'abattre. Je pense qu'attribuer un CU serait une erreur, mais je pense surtout que, quel que soit l'avenir de cette parcelle, il faudrait que l'arbre soit répertorié, classé, et déclaré inabattable.</p> <p>Le meilleur destin de cette parcelle serait peut-être de devenir un espace libre, aérant et embellissant ce quartier d'habitation.</p> <p>A soumettre à la commission environnement de Mesnil-en-Ouche pour tenter de trouver une solution.</p>						
<p><b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation est située en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Granchain ou d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et a donc été classée en zone Agricole. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.</p> <p>L'arbre isolé est identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p>						
<p><b>Avis C.E. :</b> Le classement en zone agricole de cette parcelle est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme en matière de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel. L'arbre isolé est identifié et donc protégé.</p>						

<b><u>GRANCHAIN :</u></b>					
<b>GRA</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Madame PEREIRA DA CONCEICAO Elsa</b>	<b>GRANCHAIN</b>	Parcelle ZA 48
<p>Je souhaite faire une demande de changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle ZA 48.</p> <p>Parcelle en zone agricole à vocation économique. Ce bâtiment servira de logement professionnel.</p> <p>D'ailleurs, il existe déjà deux bâtiments sur cette parcelle qui ont un usage professionnel qui servent à l'entreprise. Il existe déjà deux mares sur la parcelle limitrophe N° ZA 44 qui peuvent être aménagées en réserves incendie.</p>					
<p><b>Commentaire du CE :</b> La mare mentionnée par madame PEREIRA ne figure pas sur le plan de zonage, mais présente sur les parcelles cadastrales de geoportail.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Pas de commentaire particulier, la demande reçoit une réponse d'attente positive.</p>					

<b><u>GRANCHAIN :</u></b>					
<b>GRA</b>	<b>5</b>	<b>LP</b>	<b>Monsieur MISPLON Dominique</b>	<b>3190, route de la petite Chouquetière GRANCHAIN</b>	
<p><b>LP annexée au registre du siège</b></p> <p>Enquête publique du PLU MESNIL EN OUCHE.</p> <p>1 - Le plan de zonage comporte des erreurs de représentation des haies:  Ex : -Granchain, La petite chouquetière, devant mon exploitation agricole, une haie imaginaire est matérialisée sur l'emprise d'un fossé d'assainissement, idem pour l'entrée de mon exploitation.</p> <p>- Sur la limite périphérique Nord et Ouest de la parcelle sur laquelle sont construit mes hangars, figure une haie disparue depuis presque 10 ans.</p> <p>- D'autres erreurs apparaissent sur la commune, il y a lieu de vérifier et corriger. (Beuron..)</p> <p>2 Le PLU pourrait être l'occasion de réglementer l'implantation des clôtures par rapport aux limites séparatives à proximité de terrains agricoles :  ~ Ex : Quand le propriétaire d'un herbage un terrain à bâtir ou construit situé à proximité immédiate d'une parcelle en labour ou cultivée, souhaite se clôturer, à défaut d'accord écrit entre les deux propriétaires, la clôture sera implantée à 50 cm en retrait de la borne chez le propriétaire souhaitant se clore.</p>					

3- De nombreux articles sont « fermés », ne devraient-ils pas comporter une clause de souplesse permettant aux élus ou aux services instructeurs, la prise en compte exceptionnelle et intelligente de cas spécifiques ou particuliers , du type « exception », Ex: interdiction de couleur, de matériaux spécifiques, sauf si l'environnement ne comporte que cette couleur, ces matériaux, ce qui permettrait une meilleure intégration du projet dans l'environnement direct existant déjà.

4- Pourquoi refuser ou interdire les toitures terrasses et manquer d'audace ? Ne faut-il pas plutôt éventuellement préciser, « déconseillées » plutôt qu'interdire ?

Ce type d'architecture, dans l'ère de l'époque, en neuf ou en rénovation correspond à une demande actuelle de la part des propriétaires et des constructeurs. Elle contribue à faire évoluer le paysage de l'habitat en faisant également venir de futurs propriétaires « modernes ». Refuser ce type d'architecture aura pour conséquence de les faire fuir vers d'autres communes moins restrictives.

5 - Les haies font l'objet d'une attention particulière pour leurs maintiens sur le territoire. N'y a-t-il pas lieu de rappeler dans le texte, un cadre insistant sur les obligations d'entretien, de taille annuelle que ce soit en bordure de route, ou en limites séparatives .Trop de haies implantées à 50 cm, inférieures à 2 mètres de haut, dépassent les 10 mètres de haut et 4 mètres de large au fil des années et /ou changement de propriétaires.

6 – Je suis locataire exploitant agricole d'une parcelle située à Granchain lieu dit Le Val.

Cette parcelle en culture classée A de faible valeur agronomique, est une véritable dent creuse, elle est enclavée en plein secteur résidentiel, curieusement classée N .Cette parcelle est difficile d'accès (route étroite bordée par des haies non entretenues, une partie de cette parcelle (environ la moitié) située à proximité des routes possède une vocation résidentielle .

**Commentaire du CE :** Point N° 6 - Sur le plan de zonage, la moitié environ de cette parcelle serait une dent creuse au sein de la zone résidentielle classée en N.

**Avis MeO :** Le recensement du patrimoine naturel sera mis à jour dans la version approuvée du PLU. L'aspect extérieur des clôtures est réglementé dans le PLU. Toutefois, le choix d'implantation des clôtures relève des propriétaires, qui peuvent planter les clôtures où ils le souhaitent sur leur propriété privée.

Les prescriptions du règlement écrit ont été travaillées de manière à garantir la bonne insertion des constructions dans leur environnement. Des dérogations ont été intégrées au règlement écrit lorsque cela est nécessaire.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont pas interdites mais autorisées sous conditions (pour les constructions présentant un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture, dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie, pour les extensions et les annexes, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics).

L'entretien des haies ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-

Ouche. Le PLU prévoit toutefois leur préservation, et notamment :

- Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essences locales, à proximité immédiate de l'arbre abattu ;
- Un recul minimal de 10 mètres par rapport aux haies et alignements boisés est imposé pour les nouvelles constructions principales.

Le lieu-dit du Val, sur la commune déléguée de Granchain, ne constitue pas un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et n'a donc pas été retenu comme hameau densifiable dans le PLU, en application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. De plus, la parcelle concernée par l'observation est identifiée dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) comme espace cultivé et a donc été classée en zone A dans le PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier concernant la mise à jour du patrimoine naturel, l'implantation des clôtures, les toitures terrasse et l'entretien des haies. En ce qui concerne la parcelle en culture classée A, son classement est approprié bien qu'une partie puisse constituer une dent creuse, le secteur résidentiel à proximité étant classé en N car il ne constitue pas un hameau structuré.

#### **JONQUERETS-DE-LIVET :**

<b>JDL</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur BUQUET Johan</b>	<b>JONQUERETS DE LIVET</b>	Parcelle 215
------------	----------	-----------	----------------------------------	----------------------------	--------------

Je suis propriétaire de la parcelle N° 215 située dans le hameau des Longueraines à Jonquerets de Livet. Cette parcelle est située en zone Ay et A sur le plan de zonage du PLU. Je souhaite construire une habitation au Sud de la zone Ay sur une partie de la parcelle située en zone A sur 4000 m<sup>2</sup> environ, la totalité de la parcelle avoisinant 1 ha. Sur la fiche JL01, sur la liste des destinations retenues ne figure pas la mention « artisanat », je demande qu'elle soit rajoutée.

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination ou d'extension du STECAL sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, la demande reçoit une réponse d'attente positive.

<b><u>JONQUERETS-DE-LIVET :</u></b>					
<b>JDL</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Madame PATOUREAUX Laurette</b>	<b>11, chemin de la Voisinière JONQUERETS DE LIVET</b>	Parcelle ZA 356
<p>Je suis propriétaire de la parcelle ZA 356, 11 chemin de la Voisinière dont je souhaiterais vendre une partie à une personne désirant s'installer comme agriculteur. Ce terrain dispose des réseaux à proximité. L'éventuel acquéreur souhaiterait y construire son habitation.</p> <p>Pourra-t-il construire sachant que dans l'immédiat il n'est pas encore déclaré comme exploitant agricole, son projet aboutira dans les 2 ans qui viennent.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> parcelle classée A sur le plan de zonage</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> La construction d'habitation ne peut être autorisée que sous conditions particulières. La présence de l'exploitant agricole devra être justifiée et nécessaire à l'activité agricole. L'habitation ne pourra donc être autorisée si le pétitionnaire n'est pas encore déclaré comme exploitant agricole.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> La réponse du Maître d'ouvrage est conforme à la réglementation, Pas d'autres commentaires.</p>					
<b><u>JONQUERETS-DE-LIVET :</u></b>					
<b>JDL</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur CHERON François</b>	<b>JONQUERETS DE LIVET</b>	Parcelle N° 356 ZC 59
<p>Je suis propriétaire d'une parcelle sur la commune de Jonquerets de Livet proche du centre bourg. Je souhaiterais diviser cette parcelle de 8 ha actuellement classée en zone agricole aux fins de vente de 2 ou 3 terrains à bâtir.</p> <p><b>Commentaire du CE :</b> Une partie de cette parcelle classée A est adjacente à la zone UE du centre bourg, toutefois, cette parcelle ne constitue pas une dent creuse.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation est située en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Jonquerets-de-Livet et a donc été classée en zone Agricole. Elle constitue une extension de l'enveloppe bâtie. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Le classement en zone agricole de cette parcelle est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme en matière de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel.</p>					

<b><u>JONQUERETS-DE-LIVET :</u></b>					
<b>JDL</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur CHERON François</b>	<b>JONQUERETS DE LIVET</b>	Parcelle N° 356 ZC 59
<p>En tant que propriétaire d'une parcelle N° 356 ZC 59 située sur la commune des Jonquerets.</p> <p>Une partie de cette parcelle est située dans le bourg actuellement desservie par les réseaux.</p> <p>Je souhaite vendre une ou deux parcelles référencées sur le plan par 1 et 2 en terrain à bâtir.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation est située en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Jonquerets-de-Livet et a donc été classée en zone Agricole. Elle constitue une extension de l'enveloppe bâtie. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Le classement en zone agricole de cette parcelle me paraît justifié, il est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme en matière de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel.</p>					
<b><u>JONQUERETS-DE-LIVET :</u></b>					
<b>JDL</b>	<b>5</b>	<b>RE</b>	<b>Monsieur et Madame MERIMEE BRUNO - MERIMEE LISA</b>	<b>1 Route de la Roussière JONQUERETS DE LIVET</b>	Parcelle N° A 85 section ZH
<p>Actuellement propriétaires d'une parcelle de 59 ares et 28 centiares sise sur la commune des Jonquerets de Livet, (Section ZH parcelle A85, feuille 356ZH01, dont le relevé cadastral est ci joint), nous avons pris connaissance du PLU en enquête publique.</p> <p>Il s'avère que cette parcelle est classifiée comme "terrain agricole" ou "bien non constructible".</p> <p>Cependant, un permis de construire sur cette même parcelle a été obtenu en 2005, ce terrain considéré comme constructible avant le PLU se trouve requalifié. Or, il s'avère que celui-ci dispose actuellement d'un raccordement à l'adduction d'eau et au réseau ERDF, de deux entrées distinctes, et d'un point de collecte pour les bus dans la rue d'éclairage public et des maisons voisines, de plus un point incendie est répertorié devant la rue (à proximité de la scierie).</p> <p>Nous souhaiterions que ce terrain soit de nouveau considéré comme constructible.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation est située en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Jonquerets-de-Livet et a donc été classée en zone Agricole.</p>					

Elle constitue une extension de l'enveloppe bâtie. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.

Il est à noter que le Permis de construire délivré en 2005 n'est plus valable si les travaux n'ont pas démarré ou si les travaux ont été interrompus pendant plus d'un an.

**Avis C.E. :** Le classement en zone agricole de cette parcelle me paraît justifié, il est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme en matière de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel.

**LANDEPEREUSE :**

<b>LAN</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Madame OURSEL née DUTHEIL</b>	<b>LANDEPEREUSE- LA ROUSSIÈRE</b>	Parcelle ND 144 Landepéreuse et ZC 150 La Roussièr
------------	----------	-----------	--------------------------------------	---------------------------------------	---

Je suis propriétaire des parcelles D 144 située à Landepéreuse et ZC 150 située à La Roussièr où sont édifiés 2 bâtiments (1 ancien pressoir et une grange) que je souhaiterai réhabiliter en maisons d'habitation par changement de destination. Les bâtiments présentent un caractère typique normand à conserver à mon sens au titre du patrimoine.

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Réponse d'attente positive, pas de commentaire particulier.

**LANDEPEREUSE :**

<b>LAN</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Mr MACLET Jack et Mme MACLET Geneviève</b>	<b>LANDEPEREUSE-</b>	Parcelle 360 C 481
------------	----------	-----------	---	----------------------	-----------------------

Nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée 360 C 481 d'une superficie de 2500 m<sup>2</sup> classée en zone A sur le projet de PLU.

Nous constatons que cette parcelle constitue une dent creuse au sein de la zone urbaine. Nous souhaitons que cette parcelle soit classée en zone urbaine aux fins de vente pour construction d'habitations.

Commentaire du CE : Cette parcelle constitue effectivement une dent creuse au sein du centre bourg et proche de l'école

**Avis MeO :** La proposition de modification du plan de zonage (UB au lieu de A) sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Réponse d'attente positive, pas de commentaire particulier.

<b><u>LANDEPEREUSE :</u></b>					
<b>LAN</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Madame HAUTERVILLE Arlette</b>	<b>LANDEPEREUSE-</b>	Parcelle 160
J'habite 180bis rue du château d'eau et je viens m'informer sur ce projet de PLU. Je constate que sur le plan de zonage du projet, mon habitation, construite en 2018, n'y figure pas. A son emplacement est noté sur le plan une zone agricole. Je demande que le plan soit rectifié en zone urbaine pavillonnaire.					
<b>Commentaire du CE :</b> Il s'agit, je pense de la parcelle 160 sur lesquelles figurent 2 constructions (geoportail).					
<b>Avis MeO :</b> Deux constructions existantes ne sont pas reportées sur le cadastre. Les parcelles ont donc été classées en zone Agricole. Le plan de zonage sera mis à jour dans la version approuvée du PLU et les constructions manquantes seront intégrées à la zone Urbaine.					
<b>Avis C.E. :</b> Réponse positive, pas de commentaire particulier.					

<b><u>LANDEPEREUSE :</u></b>					
<b>LAN</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur SAMSON Yann</b>	<b>LANDEPEREUSE-</b>	
En examinant le plan des risques de LANDEPEREUSE, je constate que l'axe de ruissellement et le talweg au niveau du Hamel et de Fortinière, leur tracé est inexact sur le plan. Ils devraient être confondus au niveau des hameaux du Hamel et de Fortinière (voir plan joint).					
Je propose d'ajouter au règlement du PLU l'obligation de planter au moins 1 arbre fruitier sur chaque unité foncière constructible. A l'intérieur des parcelles constructibles, les aires de stationnement doivent être édifiées en revêtement perméable.					
<b>Avis MeO :</b> Les axes de ruissellement reportés sur le plan de zonage sont issus des données d'études de ruissellement. Les services compétents seront consultés avant l'approbation du PLU, afin de corriger, le cas échéant, l'axe mentionné dans l'observation.					
La proposition de modification du règlement écrit sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.					
<b>Avis C.E. :</b> Réponse positive, pas de commentaire particulier.					

<b><u>LANDEPEREUSE :</u></b>					
<b>LAN</b>	<b>5</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur DEVAUX Anthony</b>	<b>LANDEPEREUSE-</b>	
L'emplacement réservé LAN 3 (création de liaison douce) reliant Landépereuse à Epinay ne me semble pas opportune.					
En effet il existe un chemin à protéger reliant Landépereuse à Epinay qu'il serait judicieux d'utiliser. Il est praticable à bicyclette. Une réhabilitation et un entretien annuel permettrait son utilisation. Le coût serait bien moins élevé que la création de liaison douce prévue sur le plan avec des travaux à effectuer dans une zone naturelle.					
<b>Avis MeO :</b> Les chemins existants sont protégés au titre du Code de l'Urbanisme dans le PLU de Mesnil-en-Ouche. Ces chemins existants ne feront pas l'objet d'aménagement car ils sont aussi utilisés par les exploitants agricoles. Il est également question de compléter ce réseau, notamment de prévoir des cheminements praticables pour des circulations quotidiennes à vélo.					
<b>Avis C.E. :</b> pas de commentaire particulier, cependant je considère que l'utilisation de ces chemins par les exploitants agricoles, hormis les ornières créées par les engins, occasionne peu de gêne pour cyclistes et piétons. Cependant, ces cheminements doux sont essentiellement utilisés pour le sport et le tourisme vert. Une utilisation pour les besoins quotidiens (trajets domicile travail, achats du quotidien, accompagnement des enfants à l'école) n'est pas encore entrée dans les mentalités.					
<b><u>LANDEPEREUSE :</u></b>					
<b>LAN</b>	<b>6</b>	<b>RP</b>	<b>Madame JACQUES Nicole née DUTHEIL</b>	<b>LANDEPEREUSE - LA ROUSSIERE</b>	Parcelle 362-D-10
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ? Commune de Landepéreuse CU positif sur étable en fond de la parcelle et maintenant pas de trace sur le plan de PLU ! Transformer cette étable en style normand en habitation permettrait de conserver le style tout en valorisant l'existant. D'autant plus que mes enfants n'habitent plus en Normandie.					
<b>Avis MeO :</b> La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.					
<b>Avis C.E. :</b> pas de commentaire particulier, réponse d'attente positive					

<b><u>LANDEPEREUSE :</u></b>					
<b>LAN</b>	<b>7</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur DUTHEIL Jean- Louis</b>	<b>LANDEPEREUSE -</b>	Parcelle 362-D- 143
Demande de CU déposée à la mairie déléguée de Landepéreuse sur un bâtiment situé en fond de la parcelle qui est à vocation agricole alors qu'il n'y a plus de ferme. La transformation en habitation permettrait de sauvegarder ce bâtiment en style normand.					
<b>Avis MeO :</b> Le Certificat d'Urbanisme sera délivré après son instruction. La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.					
<b>Avis C.E. :</b> pas de commentaire particulier, réponse d'attente positive					

<b><u>LANDEPEREUSE :</u></b>					
<b>LAN</b>	<b>8</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur MERIMEE Pascal</b>	<b>LANDEPEREUSE – LA ROUSSIÈRE</b>	Parcelles A 485 à Landepéreuse – 110 et 155 – ZH 23 – ZC 120 à La Roussièr
Je suis propriétaire de la parcelle A 485 d'une contenance de 2ha 17a 6ca située impasse du Hamel sur la commune déléguée de Landepéreuse. Cette parcelle est située en zone agricole sur le plan de zonage du futur PLU. Je souhaite diviser cette parcelle pour obtenir 2 terrains à bâtir. La parcelle en question jouxte la zone UC du hameau du Hamel et une habitation est présente et occupée par des locataires sur ma parcelle. Un classement en zone UC permettrait la construction de 2 habitations permettant d'accueillir de nouveaux habitants.					
Commentaire du CE : cette parcelle est adjacente à la zone UC du hameau du Hamel					
Hameau de Saint-Jean, commune déléguée de LA ROUSSIÈRE, parcelles 110 et 155, je souhaite 1 000 m <sup>2</sup> environ en constructible, 2 habitations sont présentes de chaque côté de la parcelle et celle-ci, compte tenu de sa surface est difficilement exploitable pour l'agriculture.					
Commentaire du CE : ces parcelles sont situées en zone A y compris les habitations présentes de chaque côté.					
Hameau de la Mulotière à LA ROUSSIÈRE : demande de constructibilité d'une parcelle cadastrée ZH 23 d'une surface de 89 a 50 ca, cette parcelle est entourée de 3 maisons et n'est pas exploitable pour l'agriculture.					
Commentaire du CE : parcelle située en zone A ainsi que les maisons qui l'entourent					

Hameau de la Sentelle à LA ROUSSIÈRE : demande de constructibilité d'une parcelle cadastrée ZC 120 de 2030 m<sup>2</sup>, cette parcelle est entourée de maisons d'habitations et difficilement exploitable.

Commentaire du CE : parcelle située en zone A ainsi que les maisons qui l'entourent

**Avis MeO :** Réponse de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche : La parcelle concernée par la première observation est située en dehors du hameau et a donc été classée en zone Agricole. Elle constitue une extension de l'enveloppe bâtie. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.

Les parcelles concernées par les trois autres observations sont situées en dehors d'un centre-bourg ou d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et ont donc été classées en zone Agricole. Les parcelles ne pourront donc pas être intégrées à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.

**Avis C.E. :** Le classement en zone agricole de ces parcelles me paraît justifié, la parcelle A 485 constitue une extension de l'enveloppe bâtie sur des terres agricoles et les 3 autres parcelles sont situées dans des hameaux non structurés constituant une consommation d'espace agricole ; les intégrer à la zone urbaine irait à l'encontre des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace agricole et naturel (8ha max pour l'habitat). En outre, sur la durée du PLU (2020 – 2030), la commune nouvelle a choisi de réaliser son urbanisation en priorité à l'intérieur des enveloppes bâties, les extensions sur des terrains naturels ou agricoles ont été limitées au strict minimum et constituent une réduction de 80% par rapport à la consommation observée sur la période 2008 – 2019.

#### LANDEPEREUSE :

LAN	9	RP	Madame DESCAMPS Pauline	LANDEPEREUSE	
-----	---	----	----------------------------	--------------	--

Ayant repris un corps de ferme en novembre 2018 à la hiette 532, il existe dans les bâtiments un studio qui n'a pour le moment jamais été habité, nous aimerais lui donner l'appellation de gîte.

Pour permettre à des touristes de profiter de notre campagne.

Pas loin du château de Beaumesnil !

Le studio existant déjà, il n'empiète en rien sur le corps de ferme ou la terre agricole et ne retire rien à la fonction de la ferme

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, la réponse d'attente est positive.

<b><u>LA ROUSSIERE :</u></b>					
<b>ROU</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Madame GOULLEY Martine</b>	<b>4, route de la trinité de Réville hameau de la Musquère LA ROUSSIERE</b>	
<b>Maire de la commune déléguée de la ROUSSIERE :</b>					
Je possède avec mon concubin Mr CREVITS Bruno une maison située 4, route de la trinité de Réville au hameau de la Musquère à LA ROUSSIERE. Cette maison située en zone agricole est notée sur le plan de zonage du projet de PLU en tant que patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. J'envisage à moyen terme de vendre ce bien et je souhaite que la mention « patrimoine bâti à protéger » ne figure pas dans le règlement du projet de PLU sur mon habitation.					
<b>Avis MeO :</b> Cette habitation a un véritable intérêt patrimonial et doit être préservée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette protection n'aura pas d'impact sur la vente de l'habitation ni sur le périmètre à proximité de l'habitation.					
<b>Avis C.E. :</b> Pas de commentaire particulier.					

<b><u>LA ROUSSIERE :</u></b>					
<b>ROU</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Madame VERON Chantal</b>	<b>LA ROUSSIERE</b>	Parcelle ZE 164
Je suis propriétaire avec mon mari de la parcelle ZE 164 sur laquelle se trouve une grange qui figure sur la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Un CU a été demandé pour la réhabilitation de cette grange en maison d'habitation le 29.10.2018. Auparavant, un CU d'opération réalisable m'a été délivré en 2014.					
<b>Commentaire du CE :</b> Cette grange porte le N° ROU 03 dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.					
Ma demande de CU renouvelée en 2018 n'a toujours pas reçu de réponse. Je souhaite obtenir une réponse afin d'engager les travaux nécessaires.					
<b>Avis MeO :</b> Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche. Le bâtiment est bien identifié comme bâtiment pouvant changer de destination dans le PLU.					
<b>Avis C.E. :</b> Pas de commentaire particulier. Il appartient à la requérante de contacter les services administratifs concernés afin de connaître la suite réservée à sa demande de C.U.					

**LA ROUSSIÈRE :**

<b>ROU</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur VASSELIN Gérard</b>	<b>LA ROUSSIÈRE</b>	Parcelle ZE 164
------------	----------	-----------	-------------------------------------	---------------------	--------------------

Je prends connaissance d'un projet d'orientation d'aménagement programmée (ROU-A) sur la commune de la Roussière.

Je suis un riverain immédiat de la zone prévue pour cette OAP.

Dans le village existent actuellement des nuisances sonores (musique etc...) et je crains que des constructions supplémentaires ne viennent aggraver ces nuisances et dénaturent l'aspect typiquement normand du village au sein duquel cette OAP est prévue. Des maisons ou pavillons d'aspect moderne ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement typiquement Normand du village.

C'est pourquoi je m'oppose à la réalisation de cette OAP. D'autres voisins immédiats sont dans la même optique que moi.

Je constate qu'une partie de la zone urbanisée de La Roussière ne bénéficie d'aucun éclairage public et se trouve, de nuit, dans le noir absolu, susceptible d'occasionner des risques majeurs de sécurité routière au carrefour du chemin Longuet et de la route de Gisay La Coudre. Une signalétique signalant le danger est à mon avis à mettre en place avant qu'un accident grave ne se produise. Une vitesse limitée à 30 km/h serait à mettre en place.

**Avis MeO :** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit de promouvoir une gestion économe de l'espace, notamment en densifiant les bourgs des communes déléguées de Mesnil-en-Ouche en priorité. Cela permet notamment de réduire la surface des espaces agricoles et naturelles consommée pour le développement de Mesnil-en-Ouche et de reconquérir les bourgs, qui constituent les centralités à l'échelle des communes déléguées.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement du secteur à enjeux et permet d'encadrer l'évolution du terrain, qui constitue une dent creuse d'une importante superficie au sein du centre-bourg de la commune déléguée de La Roussière. L'OAP complète les prescriptions du règlement écrit et favorisera la bonne insertion des constructions dans leur environnement. Si l'OAP était supprimée, le terrain serait tout de même en zone urbaine par sa situation en plein centre-bourg de La Roussière et aucune prescription spécifique ne s'y appliquerait.

**Avis C.E. :** La réponse de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche est claire et précise, elle explique les raisons qui ont conduit les élus à prévoir cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du Centre Bourg de La Roussière. Supprimer cette OAP irait à l'encontre de l'objectif premier du projet, accueillir 470 habitants supplémentaires d'ici 2030.

**LA ROUSSIERE :**

<b>ROU</b>	<b>4</b>	<b>RE</b>	<b>Madame BERRUBÉ-DELAUNAY Catherine</b>	<b>LA ROUSSIERE</b>	Parcelle ZE 164
------------	----------	-----------	--	---------------------	-----------------

Mesdames et Messieurs les décideurs,

Concernant le PLU de La Roussière

Je souhaite m'opposer au passage en constructible (ROU-A) du terrain longeant le chemin Longuet pour différents motifs :

- Les choix de vie à la campagne se font au regard de l'existant en termes de constructions et de cadre normand.
- Les nuisances sonores : les nouvelles constructions sont sources de nuisances, principalement sonores. En effet, les personnes étant à la campagne mettent de la musique à fond (nous entendons les basses très fort). Au fond du chemin Longuet, malgré les demandes de limitation de ces nuisances, rien ne fait. Les gendarmes ont même été sollicités. Je pense qu'ils ont autre chose à faire.
- La promiscuité entraîne des tensions de voisinage, il est donc inutile de concentrer les nuisances.

Il est donc très dommageable d'habiter loin de tout, à 7km de la première supérette et d'avoir les inconvénients de la ville.

Je ne suis pas la seule à ne pas vouloir un regain d'urbanisation.

En souhaitant très vivement que vous prendrez mes remarques en considération.

**Avis MeO :** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit de promouvoir une gestion économe de l'espace, notamment en densifiant les bourgs des communes déléguées de Mesnil-en-Ouche en priorité. Cela permet notamment de réduire la surface des espaces agricoles et naturelles consommée pour le développement de Mesnil-en-Ouche et de reconquérir les bourgs, qui constituent les centralités à l'échelle des communes déléguées.

L'OAP fixe les grands principes d'aménagement du secteur à enjeux et permet d'encadrer l'évolution du terrain, qui constitue une dent creuse d'une importante superficie au sein du centre-bourg de la commune déléguée de La Roussière. L'OAP complète les prescriptions du règlement écrit et favorisera la bonne insertion des constructions dans leur environnement..

**Avis C.E. :** La réponse de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche est claire et précise, elle explique les raisons qui ont conduit les élus à prévoir cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du Centre Bourg de La Roussière. Supprimer cette OAP irait à l'encontre de l'objectif premier du projet, accueillir 470 habitants supplémentaires d'ici 2030.

**LA ROUSSIÈRE :**

<b>ROU</b>	<b>5</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur LANSARD Pierre Dominique</b>	<b>LA ROUSSIÈRE</b>	Parcelle 252 ou 93
a) Pourquoi la zone UB de LA ROUSSIÈRE ne compte pas les 4 habitations de résidences principales de la rue du village jusqu'au 18 ; b) Peut-on protéger le grand chêne qui se trouve au fond du terrain de Monsieur TURC ? parcelle 252 ou 93.					

**Avis MeO :** La proposition de modification du plan de zonage et de mise à jour du patrimoine naturel sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Réponse positive, pas de commentaire particulier.

**LA ROUSSIÈRE :**

<b>ROU</b>	<b>6</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur DEGROOTE Bernard</b>	<b>LA ROUSSIÈRE</b>	Parcelle 245
------------	----------	-----------	--------------------------------------	---------------------	--------------

Je suis propriétaire de la parcelle N° 245 contigüe à la zone UB du centre bourg de La Roussière. Cette parcelle d'une superficie de 2,40 ha est située en zone agricole sur le plan de zonage du projet de PLU.

Je souhaite qu'une partie de cette parcelle sur laquelle se trouve un bâtiment désaffecté (ancienne étable) soit constructible (1). A défaut je demande que ce bâtiment fasse partie des bâtiments pouvant changer de destination.

- (1) Une ligne droite tirée entre le bâtiment existant sur ma parcelle et la division située au Nord de ma parcelle (entre 3 et 4000m<sup>2</sup>) à inscrire en zone UB.

**Commentaire du CE :** la parcelle de Mr DEGROOTE est effectivement contigüe à la zone UB du centre bourg

**Avis MeO :** La parcelle concernée par l'observation comprend un ancien bâtiment agricole. De plus, le Registre Parcellaire Graphique (RPG) identifie la parcelle comme prairie à vocation agricole. De par la destination de la construction existante, la valorisation agricole et la localisation en extension de l'enveloppe bâtie existante, la parcelle a été classée en zone A dans le PLU de Mesnil-en-Ouche. Son urbanisation engendrerait une consommation foncière importante qui va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des objectifs de moindre consommation foncière, en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économique des espaces » dans un PLU. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche. La proposition de changement de destination sera toutefois étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Le classement en zone agricole de cette parcelle me paraît justifié, la parcelle 245 constitue une extension de l'enveloppe bâtie sur des terres agricoles l'intégrer à la zone urbaine irait à l'encontre des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace agricole et naturel (8ha max pour l'habitat). En outre, sur la durée du PLU (2020 – 2030), la

commune nouvelle a choisi de réaliser son urbanisation en priorité à l'intérieur des enveloppes bâties, les extensions sur des terrains naturels ou agricoles ont été limitées au strict minimum et constituent une réduction de 80% par rapport à la consommation observée sur la période 2008 – 2019.

**LA ROUSSIÈRE :**

<b>ROU</b>	<b>7</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur OURSEL David</b>	<b>2, impasse de la Sentelle LA ROUSSIÈRE</b>	Parcelle ZC 142 S
------------	----------	-----------	------------------------------	---	----------------------

Je suis propriétaire d'une maison située 2, impasse de la Sentelle ( cadastrée ZC 142 S= 45 a 78 ca).

Je souhaite créer un garage et je constate que la surface totale des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Je voudrais que cette limite soit portée à 100 m<sup>2</sup>.

Mesnil en Ouche est une commune de type bocager où l'habitat est dispersé. Sans empiéter sur les terres agricoles, la division de parcelles à l'intérieur des hameaux en terrain constructible devrait être possible afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants pérennisant ainsi les équipements de la commune (écoles, collège...).

J'ai une trentaine de moutons et je voudrais pouvoir les abriter l'hiver. Les abris pour animaux dans le règlement sont limités à 20 m<sup>2</sup>, une augmentation de leur surface me paraît indispensable.

**Avis MeO :** La surface limitée à 50 m<sup>2</sup> a été validée par les services de l'Etat concernés par cette question (CDPENAF, Chambre d'Agriculture, Préfecture) lors de la présentation des pièces règlementaires aux Personnes Publiques Associées et lors de la consultation du projet de PLU après arrêt en Conseil Municipal. Il conviendra de préciser la rédaction de cet article pour préciser l'étendue de son application. L'augmentation du seuil maximal de la surface des annexes sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche et les Personnes Publiques Associées avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Plusieurs observations de même type ont été relevées lors de l'enquête publique. IL serait en effet souhaitable de relever ce plafond de 50 m<sup>2</sup> pour des propriétés dont le terrain d'assiette, important, nécessite d'abriter des moyens d'entretien mécanisés en plus des voitures particulières.

**LA ROUSSIÈRE :**

<b>ROU</b>	<b>8</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur MERIMEE Pascal</b>	<b>LA ROUSSIÈRE</b>	Parcelles ZH 23 et ZC 120
------------	----------	-----------	------------------------------------	---------------------	------------------------------

Demande de constructibilité d'une parcelle cadastrée ZH23 d'une surface de 89a 50 ca située hameau de la Mulotière à LA ROUSSIÈRE. Cette parcelle est entourée de 3 maisons et n'est pas exploitable pour l'agriculture.

Demande constructibilité d'une parcelle cadastrée ZC 120 de 2030 m<sup>2</sup> située au hameau de la Sentelle à LA ROUSSIÈRE. Cette parcelle est entourée de maisons d'habitations et difficilement exploitable.

**Avis MeO :** Les parcelles concernées par l'observation sont situées en dehors d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et ont donc été classées en zone Agricole. Les parcelles ne pourront donc pas être intégrées à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économique des espaces » dans un PLU..

**Avis C.E. :** Le classement en zone agricole me paraît justifié, ces parcelles sont situées à l'extérieur d'un hameau structuré, les rendre urbanisables irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et naturel fixé dans le PADD.

**SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD**

<b>SAG</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur et Madame SERGENT Jacques et Annie</b>	<b>140 impasse de la Dannelière SAINT-AUBIN LE GUICHARD</b>	
------------	----------	-----------	--	---	--

Mr et Mme SERGENT habitant à Saint-Aubin le Guichard sont propriétaires d'un bâtiment agricole d'architecture traditionnelle (colombages, bauge, soubassement en silex). Le bâtiment agricole est sur une parcelle isolée par des haies, de 4200 m<sup>2</sup> au total. Cette parcelle est desservie par l'impasse de la Dannelière, avec présence des réseaux en bordure de propriété.

Mr et Mme SERGENT souhaitent que ce bâtiment soit ajouté à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

\*ci-joint un plan cadastral (bâtiment parcelle 476, terrain 475)

\*ci-joint vue aérienne + cadastre (geoportail)

\*ci-joint 3 photos du bâtiment

Rédigé avec le Maire délégué A. COURTOUX

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Réponse d'attente positive, pas de commentaire particulier.

### **SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD**

<b>SAG</b>	<b>2</b>	<b>CE</b>	<b>Madame GOZMAN Francine</b>	<b>SAINT-AUBIN LE GUICHARD</b>	
------------	----------	-----------	-----------------------------------	------------------------------------	--

(Observation déposée par Mail) :

Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU, je souhaiterais avoir une réponse aux questions suivantes :

- 1) Est-ce que les administrés peuvent participer à l'élaboration des zones constructibles et des zones non constructibles ou bien sommes-nous mis devant le fait accompli ?  
Je rappelle que le bureau d'études missionné a organisé des réunions à des heures où les personnes actives ne pourraient pas être présentes, ce qui est antidémocratique.
- 2) Un terrain qui était constructible et qui ne l'est plus à cause du bureau d'études qui ne nous a pas permis de nous exprimer donne-t-il lieu à un dédommagement ?  
Le prix d'un terrain agricole n'est pas le même que celui d'un terrain constructible.  
Qui paye la différence ? Est-ce que l'administré est dédommagé ?

**Avis MeO :** La phase d'études du PLU a été réalisée en Comité Technique et en Comité de Pilotage. Des ateliers ont été organisés en soirée pour permettre aux habitants de s'impliquer dans la démarche. Les différentes étapes de l'élaboration du PLU ont été présentées lors de réunions publiques en soirée et sur plusieurs supports de présentation (publication sur le site internet, diffusion dans le bulletin municipal, panneaux de concertation, ...). Un registre de concertation était également disponible jusqu'à l'arrêt du PLU en Conseil Municipal. Les observations inscrites dans le registre ont été analysées durant la phase d'études. Le bilan de la concertation, annexé à la délibération d'arrêt du PLU jointe au dossier consultable lors de l'enquête publique, précise les modalités de concertation mises en place durant la phase d'études. Tous les documents ayant été mis en ligne et les remarques pouvant être formulées de façon dématérialisée, la totalité des administrés pouvaient donc apporter leur contribution.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est encadrée par l'application de documents supra-communaux (SCoT du Pays Risle Charentonne, SDAGE du Bassin Seine Normandie, SRCE de Haute-Normandie, ...) et par le contexte législatif qui fait évoluer le Code de l'Urbanisme (lois SRU, ENE, ALUR, ELAN, ...). La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Désormais, un PLU doit participer à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain. Les documents d'urbanisme sont donc moins permissifs que ceux élaborés avant l'évolution de la législation. Ainsi, des terrains pouvant être constructibles dans les cartes communales du territoire de Mesnil-en-Ouche ont pu être classés en zone A ou N, en application des documents supra-communaux et du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la compensation du prix du foncier n'est pas prévue par le législateur dans ce cas de figure..

**Avis C.E. :** La réponse du Maître d'ouvrage est étayée, elle s'appuie sur la durée d'élaboration du projet au cours de laquelle une consultation de la population a été effectuée par divers moyens de communication et de participation (affiches, panneaux

d'exposition, ateliers, publication de l'avancement des travaux sur le site internet de la Commune nouvelle, sur le bulletin municipal « La Gazette du Pays d'Ouche », registres de concertation mis en place dans les mairies déléguées, réunions publiques etc...Le Commissaire Enquêteur considère que la procédure de concertation prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme et à l'article L 121-1-A du code de l'environnement a été mise en œuvre dans de bonnes conditions et qu'elle a permis au public concerné de pouvoir s'exprimer.

### **SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD**

<b>SAG</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur et Madame LIXON Guy</b>	<b>SAINT-AUBIN LE GUICHARD</b>	
Mr et Mme LIXON sont propriétaires d'un terrain aux Fieffes. Ce terrain devient constructible. Ils souhaitent savoir si le classement de ce terrain va changer sa fiscalité.					
<b>Avis MeO :</b> Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche. La Commune n'a pas adopté de délibération relative à la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties situées dans le zonage urbain ou à urbaniser du PLU.					
<b>Avis C.E. :</b> Réponse identique, cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU					

### **SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD**

<b>SAG</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur et Madame LIXON Guy</b>	<b>SAINT-AUBIN LE GUICHARD</b>	Parcelle B 124
Monsieur LIXON souhaite que la parcelle lui appartenant et jouxtant sa maison ne soit pas incluse dans la zone urbanisable.					
Il s'agit de la parcelle cadastrée 124 section B. Cette parcelle est celle qui délimite au sud de la zone Uc des Fieffes, à proximité de Beaumesnil. Mr et Mme LIXON veulent conserver sa vocation de verger à ce terrain.					
<b>Avis MeO :</b> Le plan de zonage sera mis à jour dans la version approuvée du PLU de Mesnil-en-Ouche.					

**Avis C.E. :** Réponse positive, pas de commentaire.

## **SAINT-AUBIN-LE-GUICHARD**

<b>SAG</b>	<b>5</b>	<b>RE</b>	<b>ALEXANDRE DUPONT</b>	<b>318 route de Beaumesnil SAINT-AUBIN LE GUICHARD</b>	
------------	----------	-----------	-------------------------	--	--

Beaucoup d'habitants des 14 villages de Mesnil-en-Ouche notent l'urbanisation progressive de leurs paysages au cours dix dernières années.

L'objectif du PLU de réserver l'étalement urbain aux deux « pôles structurants » (Beaumesnil et la Barre-en-Ouche) marque certes une évolution, et ce même si cette urbanisation va aussi modifier leur caractère rural.

Concernant les OAP projetées dans les villages et hameau, on peut s'interroger sur les effets de la densification envisagée. En portant l'urbanisation au cœur des villages, le PLU n'impacte-t-il pas directement leur cadre de vie, au même titre qu'un étalement ?

Au fil des aménagements projetés dans les villages, les photos des sites à urbaniser présentent toutes l'image idéale du pays d'Ouche, celle qui est justement vantée à plusieurs reprises dans le dossier.

Ainsi le SCoT, qui identifie les « attraits paysagers servis par un réseau de sentiers de randonnées (secteurs bocagers encore relativement préservés, vallées et cours d'eau, boisements) »

« Une étude sur les pratiques des touristes séjournant sur le territoire a été réalisée. Il a été relevé que ces derniers viennent sur le territoire pour la tranquillité, puis pour le terroir et le patrimoine (...). »

Le rapport de présentation indique par ailleurs que l'on observe une faible évolution des espaces bâtis entre le XIXème siècle et le XXIème siècle. Cette faible évolution conforte le caractère rural et éclaté du territoire de Mesnil-en-Ouche ».

Néanmoins, il suffit de se rendre sur google map pour constater le mitage progressif de nombreux villages depuis ces dernières années. Et que les OAP risquent de poursuivre de l'intérieur.

Dans le registre de La Roussière, par exemple, une habitante s'oppose au « passage en constructible (ROU-A) du terrain longeant le chemin Longuet ». Elle invoque pêle-mêle le « cadre normand », des « nuisances sonores », la « promiscuité » et l'irruption des « inconvénients de la ville ».

Quelques clics sur google map et Géoportail, viennent étayer ces propos : sur le chemin Longuet, une maison isolée en 2010, puis l'apparition de deux constructions au bout du chemin. En mode « street view » on ne voit même pas les constructions édifiées le long de la Chauvinière (la vue date de 2010 !). L'OAP envisagée enclave définitivement la maison isolée de 2010 !

Expérience qui se renouvelle en feuilletant les OAP : bien souvent, les lotissements vont jaillir de terre en bouleversant leur environnement.

Parmi les exemples les plus frappants :

- Ajou : un champ parsemé de petites bâties traditionnelles, face au château de Saint Aubin et à l'église. Alors que le rapport rappelle en même temps que « les clochers des églises constituent généralement un point d'appel visuel fort au centre des villages ».

- Même chose pour l'église de Bosc-Renoult-en-Ouche.
- A Sainte-Marguerite-en-Ouche, le beau terrain agricole avec un ancien corps de ferme sur 1,4 hectare va être loti. Il se trouve juste derrière l'église pourtant classée Monument historique en 2019 ! (quel est l'avis de l'ABF ?).
- A Saint-Pierre-du-Mesnil, c'est là encore l'environnement immédiat d'une église ancienne qui va se trouver bouleversé, ainsi qu'une belle propriété qui longe la route du château.

On voit mal comment concilier ces projets avec ce paragraphe du PLU :

« Ménager la qualité paysagère et patrimoniale du territoire »

- Le patrimoine ordinaire, à la fois bâti et naturel, présent au niveau des secteurs a fait l'objet d'une attention particulière afin de prévoir sa préservation et sa valorisation au sein des aménagements ».

Alors certes, le préfet signale :

« des ajustements du PLU doivent être faits afin de bien prendre en compte l'élément patrimonial dans son écrin et d'en assurer sa préservation et sa pérennité ».

Certes, le rapport relève l'uniformité et l'appauprissement résultant de la périurbanisation des paysages ruraux :

« Les constructions (récentes) sont relativement semblables d'une parcelle à l'autre », mais tout en estimant que « l'urbanisation des communes déléguées s'est correctement intégrée dans le paysage de Mesnil-en-Ouche ».

L'Objectif n°4 du PADD est pourtant bien d'« offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé. »

Les élus ont-ils conscience de l'impact de ces OAP sur l'ambiance rurale de leurs terroirs ? Ils tablent sur une prévision démographique optimiste jusqu'en 2030 et le desserrement des ménages.

Mais faut-il pour autant prévoir autant de constructions nouvelles sachant que la MRAE nous rappelle qu'"en Normandie la progression de l'artificialisation des sols a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique. Et selon l'INSEE, la croissance du parc de logements a été, ces dernières années, cinq fois plus importante que celle de la population. »

**Avis MeO :** Cette observation ne nécessite pas de réponse particulière.  
 Il est à noter que l'observation porte sur la légitimité d'un Plan Local d'Urbanisme sur une commune rurale telle que Mesnil-en-Ouche. La commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche est née au 1er janvier 2016 à la suite de la fusion de 16 communes. La décision de réaliser un document d'urbanisme à l'échelle de la commune nouvelle a été prise en mars 2017. Le territoire est alors composé de quatre documents d'urbanisme réglementant l'usage des sols : 4 cartes communales dans les communes déléguées d'Ajou, de Beaumesnil, de Gouttières et de Sainte-Marguerite-en-Ouche. Les douze autres communes déléguées ne disposent pas de document d'urbanisme ; c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique afin de réglementer la consommation des sols. La commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche n'a donc aucun contrôle sur les demandes d'autorisation d'urbanisme dans les communes déléguées sous le régime du RNU. Il a donc été décidé en Conseil Municipal d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche, afin d'encadrer le développement du territoire, de limiter l'étalement urbain et d'harmoniser les règles d'urbanisme sur les 16 communes déléguées. Les motivations de l'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche sont inscrites dans la délibération de prescription du PLU en date

du 28 mai 2017, jointe au dossier de PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui constituent une pièce obligatoire du PLU en application de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, permettent à la commune d'encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des secteurs à urbaniser et de potentielles densifications urbaines, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière à l'horizon temporelle du document d'urbanisme. Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sont catégorisées en trois thématiques : « Forme urbaine et organisation du bâti », « Organisation des déplacements » et « Insertion paysagère et environnement ». Les OAP complètent les prescriptions du règlement écrit et permettent donc de définir plus précisément le devenir des zones d'ouverture à l'urbanisation ou des dents creuses des centres-bourgs et hameaux structurés du territoire.

**Avis C.E. :** L'observation émise par Monsieur DUPONT porte effectivement sur l'ensemble du projet et sa légitimité. Le PLU permet d'encadrer l'urbanisation de la commune, il est à noter que sur les 16 communes déléguées, 4 seulement disposent d'un document d'urbanisme (carte communale), en outre, Mesnil en Ouche connaît depuis une dizaine d'années, une baisse du nombre de ses habitants. Il est donc apparu indispensable pour les élus de la commune nouvelle de disposer d'un outil permettant de développer le territoire tout en limitant l'étalement urbain préjudiciable à l'agriculture et à l'environnement. Les OAP, qui complètent le règlement permettent de créer des secteurs d'urbanisation adaptés aux nouveaux besoins des habitants au sein des bourgs et des hameaux structurants.

Le commissaire Enquêteur considère que la réponse de la commune nouvelle à cette observation est tout à fait pertinente. Elle est argumentée, claire, précise et justifie pleinement l'élaboration de ce PLU.

### **SAINTE-MARGUERITE-EN-OUCHÉ :**

<b>SMO</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur ROCHER Pascal</b>	<b>SAINTE MARGUERITE EN OUCHÉ</b>	
------------	----------	-----------	-----------------------------------	---	--

Je suis propriétaire d'un bâtiment pouvant changer de destination (SM003). J'ai déposé en 2017 une demande de CU ayant pour objet la réhabilitation de cette grange de caractère normand en maison d'habitation, ce CU m'a été accordé.

N'ayant pas trouvé d'acquéreur sur la durée de validité du CU, j'ai dû le renouveler et la DDTM de l'Eure m'a opposé un refus en raison de l'insuffisance du réseau de défense incendie.

Entre temps, la commune a effectué des travaux d'extension du réseau d'eau potable.

Une étude d'apport électrique est actuellement en cours. Je souhaite pouvoir continuer ma

démarche de réhabilitation de ce bâtiment aux fins d'habitation.

**Avis MeO :** Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra être réitérée. L'autorisation d'urbanisme pourra être délivrée si la défense incendie peut être assurée sur le terrain concerné par la demande ; la Commune réalise actuellement un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie pour définir les installations qui seront nécessaires à la concrétisation des projets autorisés par le PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, cette demande de CU devra être renouvelée.

### **SAINTE-MARGUERITE-EN-OUCHE :**

<b>SMO</b>	<b>2</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur ROCHER Pascal</b>	<b>SAINTE MARGUERITE EN OUCHE</b>	
------------	----------	-----------	-------------------------------	---	--

Lieu-dit : La Bissonnière UE

Objet de la réclamation : Point SM 003

Ce lieu a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme avec une réponse positive : donc accepté...

Des travaux ont été engagés par la commune pour l'extension du réseau en eau potable afin de valider une éventuelle vente du lieu.

A l'expiration du CU, le renouvellement me fut refusé pour un manque de bouche d'incendie.

Ne s'agit-il pas d'un non-sens et de ne plus être représenté dans le PLU.

**Avis MeO :** Cette observation ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra être réitérée. L'autorisation d'urbanisme pourra être délivrée si la défense incendie peut être assurée sur le terrain concerné par la demande ; la Commune réalise actuellement un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie pour définir les installations qui seront nécessaires à la concrétisation des projets autorisés par le PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, cette observation est la même que la précédente.

### SAINTE-MARGUERITE-EN-OUCHE :

<b>SMO</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur SIMONIN Jean-Claude</b>	<b>SAINTE MARGUERITE EN OUCHE</b>	
<p>Dans la mesure du possible nous aimerions que le terrain entre la métallerie du bourg et notre terrain reste en herbage ou en exploitation agricole afin de ne pas subir de nuisances supplémentaires.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> La parcelle concernée par l'observation est située en zone Agricole dans le PLU de Mesnil-en-Ouche.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Pas de commentaire particulier, la demande est satisfaite.</p>					

### SAINT-PIERRE-DU-MESNIL :

<b>SPM</b>	<b>1</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur LEGLORION Loïc</b>	<b>32, le bois Gout 27330 – SAINT-PIERRE DU MESNIL</b>	Parcelles 223 et 159
<p>Je suis propriétaire des parcelles 223 et 159 d'une superficie de 1,25ha sur Saint-Pierre du Mesnil.</p>					
<p>Je souhaite que l'herbage des deux parcelles passe en terrain constructible. A défaut, je souhaite que les bâtiments (6) situés sur ma propriété puissent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat.</p>					
<p><b>Commentaire du CE :</b> ces parcelles sont situées au lieu dit « Le bois Gout » à Saint-Pierre du Mesnil et figurent en zone agricole sur le plan de zonage.</p>					
<p><b>Avis MeO :</b> Les parcelles concernées par l'observation comprennent des anciens bâtiments agricoles et sont situées dans la hameau diffus du Bois Gout. Ne s'agissant pas d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant), le secteur du Bois Gout a été classé en zone Agricole. Les parcelles ne pourront donc pas être intégrées à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU. La proposition de changements de destination sera toutefois étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.</p>					
<p><b>Avis C.E. :</b> Le classement en zone agricole me paraît justifié, ces parcelles sont situées à l'extérieur d'un hameau structuré, les rendre urbanisables irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et naturel fixé dans le PADD.</p>					

<b><u>SAINT-PIERRE-DU-MESNIL :</u></b>					
--	--	--	--	--	--

SPM	2	RP	<b>Monsieur PARENT</b> Mickaël	<b>SAINT-PIERRE DU MESNIL</b>	Parcelle B 32
-----	---	----	-----------------------------------	-------------------------------	---------------

Monsieur PARENT intervient pour Monsieur GRAVRAN, son grand-père qui est propriétaire du lot B 32 ex N° 27 situé au hameau de Laugeux situé sur la commune de Saint-Pierre du Mesnil. Je souhaite réhabiliter une grange en maison d'habitation. Pour ce faire, je souhaite que cette grange située en zone A puisse faire l'objet d'un changement de destination.

Par ailleurs, je vous informe que les 2 marnières figurant à cet endroit sur le plan des risques sont inexistantes, leur absence a été validée par la DDTM en fin d'année 2019. Il conviendrait donc de mettre à jour le plan des risques.

La mare située à proximité du chemin communal a une capacité permanente de 120 m<sup>3</sup> environ et pourrait donc contribuer au maillage du réseau incendie de Mesnil en Ouche.

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

Les indices de cavités souterraines reportés sur le plan de zonage sont issus des données départementales de l'Eure. Une mise à jour des indices de cavités souterraines sera réalisée si nécessaire avant l'approbation du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire particulier, les 2 points évoqués dans cette requête sont traités positivement par le Maître d'ouvrage..

<b><u>SAINT-PIERRE-DU-MESNIL :</u></b>					
--	--	--	--	--	--

SPM	3	RP	<b>Monsieur PARENT</b> Mickaël <b>Monsieur GRAVRAN Michel</b>	<b>SAINT-PIERRE DU MESNIL</b>	Parcelle B 32
-----	---	----	---	-------------------------------	---------------

Suite au changement de la carte des marnières sur le hameau de « Laugeux » dans la commune déléguée de Saint-Pierre du Mesnil, constaté par Mr Roussel de la DDTM, et dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est demandé une possibilité de changement de destination d'une grange, en possibilité de maison d'habitation sur la parcelle lot B N° 32 ex N° 27ZE appartenant à Monsieur GRAVRAN Michel.

Cette parcelle dispose en plus de deux mares dont une accessible, et d'un cubage supérieur à 120 m<sup>3</sup> convenant aux prescriptions de sécurité incendie. Cette parcelle a été divisée en trois lots A,B et C. Un CU a été demandé ce jour.

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Cette requête, formulée différemment, est la même que la précédente.

**SAINT-PIERRE-DU-MESNIL :**

<b>SPM</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Madame DAVOUST Monique</b>	<b>SAINT-PIERRE DU MESNIL</b>	Parcelle B 192
------------	----------	-----------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------

J'ai fait boucher la mare sur mon terrain pour des raisons de sécurité. La mare se situe sur la parcelle B192

**Avis MeO :** Le recensement du patrimoine naturel sera mis à jour dans la version approuvée du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire.

**SAINT-PIERRE-DU-MESNIL :**

<b>SPM</b>	<b>5</b>	<b>RE</b>	<b>Madame MALVY ISABELLE</b>	<b>- 16 RUE DU CHEMIN CREUX SAINT- PIERRE DU MESNIL</b>	Parcelle B 192
------------	----------	-----------	----------------------------------	---	-------------------

**SPM 5 – RE - 27330 Ville : SAINT-PIERRE DU MESNIL :**

En tant que résidente de cette belle commune, je suis attachée au maintien de sa qualité paysagère et environnementale. Je suis ravie que le projet ait également cet objectif.

Je m'interroge plus particulièrement à l'OAP rue de l'Eglise à Saint-Pierre du Mesnil. Soulagée de savoir que la haie (plus que centenaire ?) rue de l'Eglise soit conservée car elle est admirable et procure une fraîcheur très appréciée lors des épisodes caniculaires. Je partage le principe d'améliorer le cheminement route du Château RD22 et de le sécuriser. A ce sujet, pourrait-on remplacer le panneau de vitesse 70km à l'entrée du village par un panneau 30 km ? Je suis soulagée aussi que l'on conserve la mare dont l'intérêt hydraulique et écologique est prouvé. En revanche, l'accès routier à sa proximité questionne, comment la protéger ? Cette mare et celles avoisinantes ont conservé une grande biodiversité et il ne faudrait pas interrompre leurs échanges. Enfin, je n'ai rien lu dans le document qui indiquait la hauteur prévue du bâti ni son aspect architectural.

Pourrait-on être assuré que ceux-ci s'intégreront parfaitement bien au site qui par ailleurs comprend une très jolie mairie et l'église Saint-Pierre.

A l'échelle de la commune de Mesnil en Ouche, il me semble qu'il n'est pas fait assez de publicité sur les ventes à la ferme ou les ventes directes bien qu'elles soient aujourd'hui très prisées ; Par exemple, je n'ai pas vu sur le site internet de la commune, des adresses de vente en direct de poulet, de fruits et légumes...

Je partage l'idée de développer les liaisons cyclables entre hameaux et rendre plus lisibles les circuits pour favoriser l'écotourisme qui pourrait fortement se développer dans les années à venir si on l'encourage.

Enfin, en ce qui concerne la préservation des haies et des mares, il faudrait développer la communication à ce sujet et pouvoir donner des conseils pour leur entretien et leur sauvegarde.

**Avis MeO :** L'OAP SPM-A, Rue de l'Eglise à Saint-Pierre-du-Mesnil, impose la conservation de la vocation hydraulique et écologique de la mare. De plus, la mare est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elle devra donc être maintenue sur le site lors du futur aménagement de la parcelle.

Les prescriptions relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions sont inscrites dans le règlement écrit (secteur UB). Ces prescriptions favoriseront la bonne insertion des constructions dans leur environnement.

Les autres observations ne relèvent pas de la procédure d'élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire, la réponse du Maître d'ouvrage se suffit à elle-même.

### THEVRAY :

TVY	1	RP	Mr CORRAZE Jean-Pierre et Mme CORRAZE Roselyne	THEVRAY	Parcelle ZH 56 A
-----	---	----	--	---------	------------------

**(2 observations identiques sur le registre de THEVRAY déposées par Mr et Mme) :**

Nous souhaitons que la grange située sur la parcelle ZH 56 A, à l'angle du chemin de Chambray et de la RD 44 route de Broglie puisse changer d'orientation pour pouvoir être restaurée en habitation.

**Nota :** sur le plan de zonage est présent un verger à protéger sur cette parcelle

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire.

### THEVRAY :

TVY	2	RP	Mme DELABRE Anne-Marie	THEVRAY	
-----	---	----	------------------------	---------	--

Arbre à remettre le long de la haie (à tort le long du fossé).

**Avis MeO :** Le recensement du patrimoine naturel sera mis à jour dans la version approuvée du PLU de Mesnil-en-Ouche.

**Avis C.E. :** Pas de commentaire.

### THEVRAY :

<b>TVY</b>	<b>3</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur CORNU Henry</b>	<b>THEVRAY</b>	Parcelles ZL 7 et ZL 122
------------	----------	-----------	-----------------------------	----------------	--------------------------

A la section ZL 7 j'aurais souhaité qu'il soit constructible. A la section ZL 122, je souhaiterais avoir un changement de destination du bâtiment.

**Commentaire du CE :** la parcelle 7 est en zone A et située à l'extérieur de la zone UB et adjacente à celle-ci.

**Avis MeO :** La parcelle concernée par la première observation est située en dehors du centre-bourg de la commune déléguée de Thevray et a donc été classée en zone Agricole. Elle constitue une extension de l'enveloppe bâtie. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit de limiter l'étalement urbain vers les espaces naturels et agricoles et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.

La proposition de changement de destination sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

**Avis C.E. :** Pour la parcelle ZL 7, le classement en zone agricole me paraît justifié, cette parcelle est située à l'extérieur d'un hameau structuré, la rendre urbanisable irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et naturel fixé dans le PADD. Réponse d'attente positive pour la parcelle ZL 122.

### THEVRAY :

<b>TVY</b>	<b>4</b>	<b>RP</b>	<b>Monsieur HATTAIS Jacky</b>	<b>THEVRAY</b>	Parcelles ZL 7 et ZL 122
------------	----------	-----------	-------------------------------	----------------	--------------------------

Section ZC 45 : Notre bâtiment restauré sur cette parcelle est accepté en changement de destination, ma question est : augmentation de surface constructible possible et dans quelles proportions.

**Avis MeO :** *Les annexes et les extensions sont autorisées sous conditions, notamment :*

- L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisé sous réserve :
- Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque celle-ci dépasse 250 m<sup>2</sup>, ou 50m<sup>2</sup> lorsque celle-ci est inférieure à 250 m<sup>2</sup> ;
- que leur hauteur n'excède pas la hauteur autorisée pour les constructions d'habitation ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve :*

- que l'emprise au sol globale des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup> à compter de l'approbation du PLU ;
- que leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes non jointives, la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives ;
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 40 mètres, calculée en tout point de l'annexe, vis-à-vis de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, le nombre d'extensions et d'annexes nouvelles est limité à trois par logement existant (ou par bâtiment identifié au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) à la date d'approbation du PLU.

Le règlement écrit fixe également les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des annexes et des extensions.

**Avis C.E. :** La réponse du Maître d'ouvrage est claire et précise, pas d'autre commentaire.

### THEVRAY :

<b>TVY</b>	<b>5</b>	<b>RP</b>	<b>Madame FOISSEY Colette</b>	<b>THEVRAY</b>	Parcelle 628- 2B-22
------------	----------	-----------	-----------------------------------	----------------	------------------------

Je suis propriétaire de la parcelle 628-2B-22 située à la Gueffière – THEVRAY. J'ai acheté cette parcelle en 1996 en tant que terrain partiellement à bâtrir. La parcelle voisine (21) avait obtenu un permis de construire qui n'a pas été finalisé.

La parcelle accueille aujourd'hui des chevaux. Cependant, à terme, je souhaite que cette parcelle soit constructible pour mes enfants, au moins une partie proche de la route.

**Commentaire du CE :** La Gueffière ne figure pas sur le plan de zonage, après recherches sur Geoportail, je pense que la parcelle 22 est située le long de la route de Beaumesnil au nord de la zone habitée de la Troudière, lieu dit également absent du plan de zonage

**Avis MeO :** La parcelle concernée par l'observation est située en dehors d'un hameau structuré (au moins 15 logements d'un seul tenant) et a donc été classée en zone Agricole. La parcelle ne pourra donc pas être intégrée à la zone urbaine du PLU de Mesnil-en-Ouche, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit une évolution encadrée du bâti diffus sur l'ensemble du territoire et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces » dans un PLU.

**Avis C.E :** Le classement en zone agricole me paraît justifié, cette parcelle est située à l'extérieur d'un hameau structuré, la rendre urbanisable irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et naturel fixé dans le PADD.

<b><u>THEVRAY :</u></b>					
TVY	6	RE	Monsieur PERDRIEL AMÉDÉE	18 rue des moulins 27170- BARC	

Monsieur le commissaire enquêteur,

Objet : Correction des documents THE26 et THE27 (Bâtiments à changement de destination).

Merci de prendre en compte mes remarques ci-dessous :

THE26 - Seule une partie du document a été pris en compte, merci de prendre en considération la totalité du bâtiment comme indiqué sur le document joint.

THE27 - La photo ne correspond pas au bâtiment indiqué, merci de prendre en compte la photo corrigée dans le document joint.

Un PLU à la campagne pour quelle utilité ?

Dans une ville je conçois qu'une séparation des zones soit une nécessité mais dans nos villages je n'y vois que des inconvénients :

- Concentration des habitations
- Fractionnement des surfaces à bâtir
- Offre limitée

Certains hameaux sont littéralement exclus !

Et pourtant les terrains y sont desservis par des routes, des énergies, du réseau de communication, des points d'eau pour la défense incendie.

Ne vaudrait-il pas construire en Ville à l'avenir ou bien se tourner vers les communes qui ont su se préserver de ces restrictions ?

Complément d'observation déposé sur le registre papier de THEVRAY :

Demande de correction des documents THE 26 et THE 27 (bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination) faite sur le registre numérique sur le site de Mesnil en Ouche mais aucun fichier n'y a été joint. Voici donc les 2 documents manquants :

**Avis MeO :** La localisation du bâtiment THE26 pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les photographies illustrant le bâtiment THE26 seront mises à jour dans la version approuvée du PLU.

**Avis C.E :** Pas de commentaire, il s'agit simplement d'une correction du document relatif à la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

<b><u>THEVRAY :</u></b>				
<b>TVY</b>	<b>7</b>	<b>RP</b>	<b>Mesdames PARISY Françoise et Lucie</b>	<b>THEVRAY</b>

Nous souhaitons que le bâtiment (ancien pressoir) situé sous le THE 21 soit aussi changé de destination ainsi que l'ancienne écurie située sous le THE 23 ainsi que l'étable (ancienne) située à l'angle de la parcelle entre THE 22 et THE 23.

Nous souhaitons que figure sur le PLU le prolongement de l'allée des tilleuls existants jusqu'à la route nommée chemin communal N° 4, entre la voie communale N°4, voie de la Barre en Ouche à Grosley et le C.R.N° 41 de Beaumesnil au Petit Harcourt

**Avis MeO :** La proposition de changement de destination et de mise à jour du patrimoine naturel sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU..

**Avis C.E :** Pas de commentaire, la réponse d'attente du Maître d'ouvrage est positive.

3 observations sont arrivées hors délais par courriel après la clôture de l'enquête publique, il s'agit de celle de Madame Pauline FINAS qui n'a aucun rapport avec la présente enquête publique et le PLU et 2 observations formulées par courriel émanant de Monsieur et Madame Boris et Perrine CAPELLE relatives à un emplacement réservé (BEA 3) traversant leur propriété, cette remarque, similaire à celle de Madame BRILLAULT de BEAUMESNIL (BEA 2) est traitée dans le cadre de cette enquête.

## **5 – La concertation préalable :**

Un document de 13 pages rend compte de la concertation préalable au PLU organisée par la Commune nouvelle de Mesnil en Ouche.

La concertation a été organisée comme suit :

- 4 réunions publiques destinées à présenter les enjeux du diagnostic, les orientations du PADD et les pièces règlementaires (règlement écrit, zonage et orientations d'aménagement et de programmation) auxquelles ont participé 115 personnes ;
- 3 ateliers thématiques regroupant 30 personnes
- Information dans la presse locale : « l'Eveil Normand » : près de 20 articles, « Paris Normandie » : 15 articles ;
- Diffusion d'informations dans le bulletin municipal « la Gazette du Pays d'Ouche » 3 fois par an plus un bulletin spécial PLU paru en mai 2018 (4 pages dédiées au projet) ;
- Affichage des délibérations au siège et dans chaque commune déléguée ;
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure au siège et dans chaque mairie déléguée de Mesnil-en-Ouche : 20 observations auxquelles ont répondu les élus ;
- Mise en ligne d'un accès dédié accessible depuis le site de la commune nouvelle ;
- Exposition publique composée de 6 panneaux de format A1 réalisée au siège de la commune nouvelle.

Au vu des actions entreprises pour informer et faire participer les habitants à la démarche d'élaboration du PLU, le Commissaire Enquêteur considère que la commune nouvelle de Mesnil en Ouche n'a pas ménagé ses efforts pour offrir aux habitants une concertation complète, précise et de qualité.

## **6- Commentaires du commissaire enquêteur sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme :**

Dans son PV de synthèse, le Commissaire Enquêteur a émis des observations dans les domaines suivants :

- L'urbanisation,
- L'utilisation économe des espaces agricoles et naturels et la protection des sites, des milieux et paysages,
- Les activités économiques,
- Le tourisme,
- Le commerce,
- La prévention des risques,
- La Trame Verte,
- Lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- Promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## 6-1– L’urbanisation :

### La démographie :

Le territoire est composé de petites communes au sein desquelles résident de nombreuses personnes âgées. Actuellement, cette composante de la société souffre d’un isolement certain. Bien que l’offre des services à la personne soit présente sur la commune, les équipements et parcours de soins sont concentrés sur Beaumesnil et la Barre en Ouche. L’objectif est de maintenir ces personnes à leur domicile le plus longtemps possible dans de bonnes conditions, le commissaire enquêteur s’interroge sur cet état de fait à caractère social et demande au maître d’ouvrage quelles sont les mesures complémentaires que la commune pourrait mettre en œuvre dans ce domaine ?

En ce qui concerne la jeunesse, la commune dispose de trois écoles maternelles et primaires sur Beaumesnil, La Barre en Ouche et Landépereuse et d’un collège à La Barre en Ouche.

### Réponse du Maître d’ouvrage :

*La question du maintien à domicile et du « bien vieillir » sur un territoire rural sont au cœur des préoccupations de la Commune Nouvelle depuis sa fondation en 2016. C'est en effet l'un des piliers de son projet de territoire. Toutes les actions ne se traduisent pas dans le PLU car elles correspondent plutôt à une offre de services qui évolue dans le temps, plutôt qu'à un programme planifié.*

*A ce jour, la Commune propose des services aux séniors de son territoire dans les domaines de :*

- l'aide à la personne : soutien matériel aux associations d'aide à domicile (ADMR), soutien financier au portage des repas à domicile, appel téléphonique mensuel des personnes isolées ou fragiles par le CCAS, livraison des courses à domicile par plusieurs commerçants ;*
- l'accès aux droits : Maison de services au public apportant une aide dans les démarches administratives, agence postale communale assurant un service d'écoute et d'orientation en complément de sa vocation purement postale, présence de la Commune dans ses 16 communes déléguées à travers les permanences de mairies, partenariats avec plusieurs acteurs sociaux, accompagnement par un travailleur social communal, politique d'aides individuelles du CCAS ;*
- les loisirs : organisation par le CCAS du voyage annuel « Séniors en vacances », activités sportives ou de bien-être organisées par le CCAS à destination prioritairement des personnes isolées, soutien aux clubs d'aînés répartis sur le territoire, tickets activités pour l'adhésion aux activités culturelles et sportives des séniors ;*
- les déplacements : système de transport à la demande pour les séniors mis en place à l'échelle de l'Intercom ;*
- la santé : ouverture de deux pôles santé, qui accueillent des professionnels en cabinet mais aussi à domicile, développement d'un service de portage de médicaments à domicile par un pharmacien ;*
- la prévention : actions d'information sur la santé, l'hygiène, la sécurité... en partenariat avec les partenaires sociaux, les gendarmes, les associations...*

*Dans le cadre du projet d'aménagement de la Commune, un travail sera fait en matière de logement pour permettre aux personnes vieillissantes de disposer de logements adaptés à leurs besoins dans les centres-bourgs qui accueillent des services. Il est notamment prévu la construction d'une résidence autonomie à La Barre-en-Ouche et de logements de plain-pied adaptés à la demande des seniors à Beaumesnil et à La Barre-en-Ouche. Un bouquet de services (en cours de définition) sera proposé aux résidents de ces logements.*

*La Commune accompagne également les initiatives privées qui peuvent voir le jour en matière de services à la personne ou de livraison à domicile.*

**Commentaire du C.E. :**

*Ce point à caractère social concerne le maintien à domicile dans de bonnes conditions des personnes âgées, le Maître d'ouvrage y a répondu en listant tous les services que la commune nouvelle met à la disposition de cette catégorie de la population et la future construction d'une résidence d'autonomie et de petits logements de plein pied adaptés pour les seniors. Au vu de cette réponse positive, je considère que la commune nouvelle, dans la mesure de ses possibilités, met tout en œuvre pour satisfaire les besoins en la matière.*

La capacité d'accueil de 300 élèves du futur collège sera-t-elle suffisante pour permettre l'accueil de nouveaux élèves dans le cadre de l'évolution démographique prévue par le PLU ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Les objectifs d'évolution démographique prévus dans le PADD ont été calculés dans le but de conforter les effectifs des établissements scolaires présents sur le territoire de Mesnil-en-Ouche. En effet, les trois groupes scolaires et le collège sont actuellement en sous-effectif. L'accueil de populations nouvelles, dans les proportions prévues au titre du PLU, permettraient d'optimiser l'utilisation des équipements scolaires du territoire. C'est notamment le cas du collège Jacques Davel qui accueille aujourd'hui 230 élèves aujourd'hui. Sa capacité de 300 places permettra d'accueillir les enfants de familles qui s'installent sur le territoire mais aussi les 30 élèves qui doivent intégrer l'internat créé dans le cadre de la construction du campus éducatif de Mesnil-en-Ouche.*

**Commentaire du C.E. :**

*Le Maître d'ouvrage y a répondu, cette capacité, ainsi que celle des deux autres groupes scolaires, permettra l'accueil des enfants des familles s'installant sur le territoire. Le commissaire enquêteur considère que les besoins futurs en la matière seront satisfaits.*

**Le logement :**

**Demande du Commissaire Enquêteur :**

Comment sera répartie la diversification des types de logements en fonction du vieillissement de la population, du desserrement des ménages, de l'accueil des jeunes ménages tant sur le PLU Mesnil en Ouche

plan de l'acquisition que du locatif au sein des 2 pôles structurants de Beaumesnil et La Barre en Ouche et des autres communes déléguées ?

En ce qui concerne les OAP, bien qu'elles soient prévues sur la durée de validité du PLU (10 ans) il n'a pas été fixé d'échéance pour leur réalisation, une programmation par tranches est à mon avis à réaliser en fonction de la priorité accordée à chacune d'elles.

En outre, il n'est pas indiqué, hormis pour l'OAP LBO-E de la Barre en Ouche si la commune dispose, pour chacune d'entre-elles, la maîtrise foncière.

Les risques et contraintes liées au terrain d'assiette ne sont pas évoqués (Périmètre secteur ABF, risques de ruissellement, mouvements de terrain, remontée de nappes phréatiques, présence de cavités souterraines, servitudes d'utilité publiques, sites archéologiques etc...)

***Réponse du Maître d'ouvrage :***

*La Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche pose comme objectif de mieux répondre à la diversité des besoins en logement des ménages. Le territoire est particulièrement attractif pour les ménages souhaitant s'installer dans un cadre de vie de qualité. L'offre de logements développée depuis plusieurs décennies est largement orientée vers les grands logements individuels en accession à la propriété, qui ne répond que partiellement aux besoins des ménages souhaitant s'installer ou rester sur le territoire.*

*Afin de réaliser le pari de la diversification du parc de logements, plusieurs orientations seront traduites dans le document d'urbanisme :*

- *Développer une offre de petits logements pour répondre aux attentes de certains ménages : pour les jeunes couples, les séniors attachés au territoire, les familles monoparentales désireuses de se fixer sur la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche, le développement de cette typologie de logements aujourd'hui défaillante, peut constituer une réponse appropriée. Une diversité de logements (types T2-T3, location / accession) est imposée sur les sites stratégiques identifiés, et en priorité au sein des polarités de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche ;*
- *Encourager la production de logements locatifs : cette typologie de logements permettrait de répondre aux besoins des ménages présents pour une durée limitée sur le territoire, ou qui ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété. L'offre locative sera développée en priorité dans les polarités, au plus près de l'offre de services et de commerces présente sur le territoire ;*
- *Soutenir la réhabilitation du parc résidentiel existant : il s'agira notamment de veiller à l'évolution du parc résidentiel ancien et de faciliter la rénovation énergétique du parc de logements par des prescriptions réglementaires adaptées. Les réflexions qui seront engagées sur les sites de renouvellement urbain stratégiques pourraient également permettre de concrétiser cette orientation. Cet axe est rendu possible par la politique engagée de l'intercommunalité Bernay Terres de Normandie, la création d'OPAH, la mise en place par la commune nouvelle de la taxe sur les logements vacants, ...*

*La diversification des formes urbaines est encadrée par l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixent les grands principes d'aménagement des secteurs à enjeux et des zones d'ouverture à l'urbanisation. Lorsque la mixité des formes urbaines est attendue, celle-ci est mentionnée dans l'OAP écrite (« Forme urbaine et organisation du bâti »). Cela concerne principalement les secteurs des pôles structurants de*

Beaumesnil et La Barre-en-Ouche, mais les OAP des secteurs des Villages autorisent également l'habitat groupé.

La proposition de programmation des OAP par tranches sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.

Afin de faciliter la lecture des OAP, l'information relative à la maîtrise foncière est précisée dans la rubrique « Localisation du site » lorsque celle-ci est publique. Les risques et contraintes ne sont pas mentionnés car les sites concernés par une OAP résultent du diagnostic foncier, qui a permis d'identifier les secteurs à enjeux peu ou non impactés par les risques et contraintes, afin de favoriser leur urbanisation. Le détail du diagnostic foncier est précisé dans le Rapport de présentation.

**Commentaire du C.E. :**

*Cette réponse sur la diversification et les OAP est claire et précise, la commune nouvelle y traite tous les aspects en la matière.*

**Le zonage :**

**1 - Les Numéros de parcelle ne figurent pas sur les plans de zonage des communes déléguées,** pour pallier à cette difficulté, les services de la commune de Mesnil en Ouche ont ajouté des photocopies du cadastre. Toutefois, leur exploitation n'est pas aisée, lors de mes permanences, même si, comme à la Roussière, des post-it permettant de repérer les lieux, ont été ajoutés. L'ajout des numéros de parcelle sur les plans de zonage me paraît indispensable. En outre, certains lieux-dits sont absents des plans ex : « la Gueffière » à Thevray

**Réponse du Maître d'ouvrage :** L'inscription des références cadastrales ajoute une information supplémentaire sur le plan de zonage, au risque de le rendre illisible. De plus, le cadastre est évolutif et le plan de zonage ne pourra pas être mis à jour à chaque modification du cadastre. Le choix a donc été fait de ne pas reporter les références cadastrales sur le plan de zonage du PLU de Mesnil-en-Ouche. Après approbation du PLU, celui-ci sera disponible sur le Geoportail de l'Urbanisme, sur lequel les références cadastrales, mises à jour en temps réel, seront renseignées.

– **Critères de sélection de la zone Uc :** Je constate en effet une certaine incohérence dans la détermination de cette zone par exemple : Saint-Aubin sur Risle à Ajou (nombre de maisons et d'habitants conséquent) et le hameau des fiefs à Saint-Aubin le Guichard (6 maisons), d'autres hameaux plus importants se trouvent en zone agricole ou naturelle.

Quels sont les critères ayant permis de déterminer, au sein des communes déléguées et des hameaux structurants, cette Zone ?

**Réponse du Maître d'ouvrage :** La structure urbaine de la Commune Nouvelle est éclatée en plusieurs entités bien distinctes avec notamment les bourgs historiques et les hameaux en périphérie. De plus, le territoire de Mesnil-en-Ouche est caractérisé par une implantation diffuse du bâti, ce qui a posé la question de la définition d'un « hameau urbain structuré ». Selon les configurations, en plus des centres-bourgs historiques, un certain nombre de hameaux a été intégré aux enveloppes urbaines. Une définition partagée de la notion de

*hameau urbain structuré, adaptée aux caractéristiques urbaines du territoire, a été traduite dans le cadre de l’élaboration du PLU de Mesnil-en-Ouche :*

- *Regroupement de constructions représentant au moins 12 – 15 habitations, pouvant intégrer d’autres vocations (exploitations agricoles, services publics, commerce, …) ;*
- *Ensemble isolé et distinct du centre-bourg présentant une organisation cohérente (autour d’une voirie) et des formes urbaines homogènes.*

*Cette proposition a également été complétée par la prise en compte d’autres enjeux : proximité d’exploitations agricoles pratiquant l’élevage, enjeux environnementaux (risques, biodiversité, …), présence et capacité des réseaux, … Au final, 13 hameaux ont été étudiés dans le cadre du diagnostic foncier, en plus des centres-bourgs des 16 communes historiques. Concernant le cas particulier du hameau des Fieffes à Saint-Aubin-le-Guichard (6 maisons), ce hameau est considéré comme hameau structuré, étant donné qu’il constitue une extension du centre-bourg de la commune déléguée de Beaumesnil, dont les familles viennent à pied à l’école de Beaumesnil notamment*

***Commentaire du C.E. :***

***Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse dont les critères de sélection lui semblent complexes.***

***Captages d’eau potable :***

Sur le territoire figurent 2 captages d’eau potable :

- Le petit Harcourt à THEVRAY
- Le Moulin à vent à BEAUMESNIL

Le rapport de présentation partie diagnostic page 188 décrit les périmètres de protection réglementaires appliqués à chaque captage, cependant, la protection d’un captage ne se limite pas aux périmètres définis dans l’arrêté de DUP, mais à la totalité du bassin d’alimentation (BAC). Sur la superficie de ce BAC, l’agriculture est la principale cause de pollution de la nappe phréatique. Bien que l’eau potable sur le territoire communal soit de bonne qualité, il est indispensable de protéger la ressource, notamment par des pratiques agricoles raisonnées, plus respectueuses de l’environnement.

Je suggère d’ajouter un paragraphe relatif au Bassin d’alimentation de captage dans le rapport de présentation.

***Réponse du Maître d’ouvrage :***

*Un paragraphe relatif au Bassin d’Alimentation de Captage sera ajouté au Rapport de présentation.*

**Commentaire du C.E. sur la protection de la ressource :**

*Le territoire de Mesnil en Ouche est à prédominance agricole (80 % du territoire), les pratiques actuelles propres à l'Agriculture intensive constituent la principale cause de pollution de la nappe phréatique*

*Deux captages assurent l'alimentation en eau potable, leur capacité est suffisante pour les besoins actuels et futurs. La qualité de l'eau potable est satisfaisante actuellement.*

*Cependant, compte-tenu du temps (10 à 20 ans) de filtration des eaux superficielles vers la nappe phréatique, l'eau sera-t-elle de bonne qualité en 2030 ou plus tard ? C'est pourquoi la mise en place de pratiques raisonnées, plus respectueuses de l'environnement me paraît nécessaire.*

*A titre d'exemple, le Syndicat d'Eau du Roumois et du Pays du Neubourg (SERPN) a mis en œuvre, sur les bassins d'alimentation de captage de sa compétence, des conventions avec les agriculteurs volontaires afin de limiter les intrants et installer des intercultures permettant de piéger les nitrates.*

*A l'heure où de nombreuses espèces végétales et animales disparaissent, la préservation des haies, prévue par le PLU, constitue un enjeu important dans la conservation de la biodiversité existante et joue un rôle non négligeable dans la limitation du ruissellement. Cependant il n'est pas prévu de reconstitution de quelques éléments de ce réseau, dans une mesure de compatibilité avec les pratiques agricoles actuelles. Il serait souhaitable que cette mesure soit envisagée dans le PLU.*

*Ce dernier point a d'ailleurs été évoqué par les services de l'Etat dans leur avis et sera étudié lors d'une réunion organisée avant approbation du PLU.*

**6-2 – L'utilisation économe des espaces agricoles et naturels et la protection des sites, des milieux et paysages :**

Concernant la consommation d'espace et la création de logements, il apparaît clairement une incohérence entre les objectifs du SCoT et ceux du PLU :

A l'instar de l'autorité environnementale je recommande de compléter le rapport de présentation avec les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT en matière de consommation foncière et de production de logements.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT en matière de consommation foncière et de production de logements seront précisés dans le Rapport de présentation.*

**Commentaire du C.E. :**

*Cette réponse a déjà été faite à l'autorité environnementale, le commissaire enquêteur en prend acte.*

### 6-3 – Les activités économiques :

#### L’agriculture :

L’agriculture locale est historique avec une forte implantation sur l’ensemble du territoire, riche par la valeur agronomique des sols, ses cultures à forte valeur ajoutée ainsi que le nombre d’emplois directs et indirects qu’elle crée, c’est le pilier de l’économie locale.

Le PADD a pour objectif de conforter et renforcer le tissu agricole, d’assurer la préservation de l’espace agricole, de structurer le territoire en assurant un équilibre entre l’environnement naturel et social.

Cependant, le PADD n’évoque pas le rôle de l’Agriculture vis à vis de l’environnement : façonnage du paysage, entretien des haies, des prairies, mise en place de cultures raisonnées, biologiques etc...

L’activité des agriculteurs me paraît indispensable dans le cadre de la préservation de l’environnement, à ce titre, je considère que ce point particulier pourrait être ajouté à l’objectif N°3 du PADD axe 1 (soutenir l’activité agricole, pilier de l’économie locale) voir à l’objectif N° 4 (Offrir un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé).

#### *Réponse du Maître d’ouvrage :*

*La proposition de complément à apporter à l’objectif 3 du PADD sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l’approbation du PLU.*

#### L’activité économique :

Elle fait l’objet du & 2.3 page 81 du diagnostic et du &1.3.2 axe 2 page 25 des justifications.

L’OAP LBO-C rue de l’ancienne poste à la Barre en Ouche d’une superficie totale de 1,3 ha dont 0,5 ha seront mobilisés pour la création d’un pôle santé, d’espaces de stationnement et de liaisons douces, **en ce qui concerne le pôle santé, des précisions complémentaires auraient permis une meilleure information du public, quels services seront mis à la disposition de la population ?**

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*L'OAP n'a pas pour rôle de réglementer de manière précise les services mis à disposition. Il n'est donc pas possible de préciser les services attendus dans ce pôle santé (OAP LBO-C), dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'objectif est d'accueillir les professionnels de la santé dans un même lieu. A ce stade, le projet est travaillé avec les praticiens déjà présents dans le bourg : médecin, infirmiers, podologue et kinésithérapeute. Toutefois, un certain nombre de ces praticiens est susceptible d'être en retraite d'ici à l'ouverture du pôle santé ; d'autres praticiens pourront s'y adjoindre avant ou après son ouverture. Le bâtiment sera conçu pour être modulaire et évolutif dans les services qu'il pourra proposer.*

*L'OAP EPI-B, route de Bernay à EPINAY d'une superficie de 1,4 ha dont 0,7 ha sont dédiés à la production de logements et 0,7 ha pour l'aménagement d'un espace paysager. Il est également prévu sur cette OAP une activité économique sur 0,5 ha. Quelle sera la surface de l'aménagement paysager ? Quel type d'activité économique ? Est-elle compatible avec une zone d'habitat à proximité ?*

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*L'OAP EPI-B précise qu'environ 0,7 ha seront mobilisés pour l'aménagement d'un espace paysager, sur la partie Est du site. La partie Ouest du site sera à vocation principale d'habitat individuel ou groupé (0,7 ha). L'OAP écrite ne mentionne pas de développement économique sur le secteur EPI-B. Il s'agit d'une erreur dans le titre de l'OAP graphique qui sera corrigée avant l'approbation du PLU.*

**Les télécommunications :**

Le développement économique ne peut se faire sans un réseau de télécommunications performant et fiable, le développement de la fibre optique est un des facteurs d'attractivité pour l'implantation de nouvelles entreprises, notamment les start-up. Le PADD, dans l'axe 3 de l'objectif N° 1 concernant l'offre en équipements et services publics cite : « Préparer le territoire au déploiement du très haut débit pour développer les usages et services numériques » le réseau numérique ne fait d'objet d'aucune déclinaison concernant l'équipement des pôles de centralité, bourgs relais et villages.

Je considère que ce réseau est une composante essentielle du développement économique et du désenclavement des communes rurales. A l'heure actuelle, où le télétravail connaît un développement exponentiel, un réseau de télécommunications performant est un facteur d'attractivité du territoire permettant d'accueillir des populations nouvelles. Il me paraît donc essentiel d'apporter au public des précisions sur l'avancement des travaux relatifs au déploiement de la fibre optique définis dans le schéma départemental d'aménagement numérique et du réseau sans fil.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Le déploiement des réseaux de télécommunication ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU. L'autorité en charge du déploiement du très haut débit est le Syndicat*

*Mixte Eure Normandie Numérique. Les informations sur l'avancement des travaux sont disponibles sur leur site : [www.eurenormandienumerique.fr](http://www.eurenormandienumerique.fr). Il s'agit d'une préoccupation qui est mentionnée dans le PADD mais il serait difficile pour la Commune de s'engager dans un document de planification sur une procédure qu'elle ne maîtrise en aucun cas. En revanche, la Commune communique régulièrement à destination de ses habitants par le biais de son bulletin municipal. Concernant la téléphonie mobile, c'est un sujet encore plus difficile à appréhender par la Commune, qui est géré par l'Agence France Mobile ; la Commune n'est pas du tout informée des orientations de cette structure gérée par l'Etat.*

**Commentaire du C.E. sur ces 3 réponses : Le commissaire Enquêteur prend acte des deux premières réponses concernant l'OAP LBO-C et EPI-B.**

*En ce qui concerne les télécommunications, Le commissaire enquêteur est conscient du fait que le déploiement du réseau numérique ne dépend pas de la procédure d'élaboration du PLU, en revanche, l'information du public sur l'avancement des travaux constitue un facteur d'attractivité pour l'accueil de nouveaux habitants. La réponse de diffusion des informations par le biais du bulletin municipal, est tout à fait satisfaisante.*

#### **6-4- Le tourisme :**

Sur le plan touristique, le territoire dispose de nombreux atouts, patrimoine culturel riche et varié, tourisme vert, vallée de la Risle, chemins de randonnée, sports équestres, nombreux monuments historiques etc...

En revanche, l'offre d'hébergement, que ce soit en hôtels, chambres d'hôtes ou gîtes est limitée, une vingtaine de gîtes a été recensée sur la commune. Afin d'améliorer l'offre d'hébergement, envisagez-vous la création d'un camping ?

#### **Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Les secteurs At et Nt correspondent aux sites de valorisation touristique identifiés dans les zones Agricole et Naturelle. Des prescriptions particulières pour le développement de l'offre d'hébergement touristique notamment, s'appliquent dans ces secteurs. Un secteur Nt situé sur la commune déléguée de Thevray a été plus particulièrement ciblé pour pouvoir accueillir un terrain de camping ou équivalent, mais cela dépendra de l'initiative privée. Par ailleurs, un projet de création d'une aire de camping-cars est prévu dans le cadre du PLU dans le centre-bourg de Beaumesnil.*

#### **Commentaire du C.E. :**

**Le Commissaire enquêteur constate que la commune nouvelle, par ses projets, affiche le développement touristique comme un facteur essentiel du développement économique.**

### **6-5– Le commerce :**

En matière commerciale, le territoire de Mesnil en Ouche est doté d'une armature limitée aux pôles de centralité de Beaumesnil et La Barre en Ouche où sont concentrés tous les services de proximité. L'offre commerciale est toutefois limitée dans certains secteurs d'activité. En ce qui concerne les villages, où la mise en place de structure commerciale n'est pas viable, le commerce ambulant est une piste à explorer.

Ce type de commerce et de services itinérants permettraient de rompre l'isolement auquel sont confrontées les personnes âgées et participeraient ainsi au maintien à domicile dans de meilleures conditions.

Je demande au maître d'ouvrage les actions qu'il envisage de mettre en œuvre dans ce domaine.

### ***Réponse du Maître d'ouvrage :***

*Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les constructions commerciales sont autorisées sous conditions dans les zones urbaines et à urbaniser, sur l'ensemble du territoire de Mesnil-en-Ouche.*

*Dans les centres-bourgs, la Commune a identifié un linéaire commercial à préserver et œuvre, dans le cadre de son programme de revitalisation, à l'acquisition d'immeubles pour les mettre aux normes et permettre le maintien d'activités commerciales nouvelles. Un projet de boutiques tests est à l'étude.*

*Pour assurer le service à domicile, la Commune appuie les initiatives menées par les commerçants dans ce domaine. A ce jour, il existe des services de portage de repas à domicile, de livraison de courses à domicile et de livraison de médicaments à domicile proposés par des commerçants ou entreprises implantés sur le territoire. La Commune accueillera favorablement toute nouvelle initiative en ce sens.*

### ***Commentaire du C.E :***

*En ce qui concerne la mise en place d'un commerce itinérant, je suis conscient du fait que cette initiative relève du domaine privé. La livraison de courses à domicile nécessite une commande par internet, outil dont l'utilisation par les personnes âgées est souvent difficile, car peu familiarisés à l'informatique. Ce type de commerce, en plus de la satisfaction de besoins alimentaires, permet de créer du lien social. La réponse du Maître d'ouvrage sur ce sujet me paraît satisfaisante.*

## 6-6 - La prévention des risques :

### Les risques naturels :

#### Le risque inondation :

La commune est concernée par trois types de risques d'inondation :

- Par débordement de la Risle sur les communes déléguées d'AJOU, THEVERAY et BOSC RENOULT EN OUCHE,
- Par remontée de nappe, une grande partie du territoire est en sensibilité forte ou très forte,
- Par ruissellement, concernant l'urbanisation, il est conseillé de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser le couvert végétal permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux.

***Le PADD objectif N°4 axe 4 – limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.***

Ce paragraphe me paraît très succinct, il ne décrit pas les risques naturels présents sur le territoire de Mesnil en Ouche. Bien qu'ils soient détaillés dans le règlement écrit, je suggère de développer l'axe 4 où de faire référence dans le PADD au règlement écrit.

Je demande de développer cet aspect du risque inondation dans le PADD, qui cite simplement d'éloigner les zones d'extension urbaine des sources de risques, de réglementer l'évolution des constructions comprises dans les zones de risques et de réservé des emprises pour la réalisation d'ouvrages d'hydraulique douce dans les secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondation.

### ***Réponse du Maître d'ouvrage :***

*Les risques naturels doivent être présentés dans le Rapport de présentation d'un PLU. Le Chapitre 3 du Tome I du Rapport de présentation fait un état des lieux des risques recensés sur la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche (3.6 – Les risques naturels et technologiques). Le PADD constitue le guide stratégique pour le développement du territoire pour les 10 prochaines années et présente les grands objectifs de développement du territoire. Le PADD peut faire rappel au diagnostic mais ne peut pas présenter les éléments détaillés dans le Rapport de présentation.*

### ***Commentaire du C.E. :***

***Le commissaire Enquêteur prend acte de cette réponse.***

### ***Proposition du C.E. :***

Le & 2.1 du règlement écrit présente les mesures de prévention à mettre en œuvre pour la protection des habitants vis-à-vis des risques d'inondation et du retrait gonflement des argiles. En ce qui concerne le risque inondation, les sous-sols sont interdits. Toutefois, la

surélévation des planchers bas par rapport au terrain naturel n'est pas évoquée. Je suggère de l'ajouter au règlement.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*La proposition de prescription relative à la surélévation des planchers bas par rapport au terrain naturel dans les secteurs soumis au risque inondation sera étudiée par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.*

**Les cavités souterraines :**

Le règlement paragraphe 2.1 risques liés aux indices de cavités souterraines invite les pétitionnaires et utilisateurs à consulter la base de données officielle des services de l'Etat pour disposer d'informations à jour sur les cavités souterraines. N'est-ce pas le rôle de la commune d'informer les habitants sur ce risque ? En outre, les informations permettant la mise à jour des données proviennent souvent des habitants qui s'adressent de toute évidence à la Mairie de leur commune.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*La base de données des cavités souterraines est gérée par les services compétents du Département de l'Eure. Les risques connus à ce jour sont mentionnés dans les documents graphiques du PLU, mais il faut prévoir l'évolution des données. Les pièces du PLU invitent donc les pétitionnaires et utilisateurs à consulter la base de données officielles des services de l'Etat (Atlas départemental des cavités souterraines), à la demande de la Préfecture de l'Eure. La commune n'étant pas systématiquement informée des évolutions de cette base de données, c'est le moyen le plus fiable pour les pétitionnaires d'obtenir une information précise.*

**Le risque incendie :**

Plusieurs habitants se sont vu refuser un certificat d'urbanisme en raison de l'insuffisance du réseau extérieur de défense contre l'incendie. Des entretiens que j'ai eu avec les élus, il ressort que la commune étudie la possibilité de remédier à cet état de fait. Je considère, que dans le cadre du PLU, il serait souhaitable d'informer les habitants sur l'état d'avancement des études en cours, le coût de cette mise aux normes et l'échéancier prévu compte-tenu des priorités retenues.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Le Schéma de Défense Extérieur Contre l'Incendie (SDECI) est en cours d'élaboration et les informations demandées ne sont pas encore disponibles. Elles seront communiquées aux habitants dès que l'étude en cours sera finalisée. Parallèlement à cette démarche, depuis le début de l'année 2020, la Commune a mis en place une procédure pour étudier la problématique de la défense incendie pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme.*

*Dans les situations où la défense incendie est le seul et unique obstacle à l'obtention de l'autorisation, la Commune s'engage, à chaque fois que cela est techniquement possible, à assurer la défense incendie sur le projet. Ainsi, à ce jour, plus de 90 % des dossiers traités sont acceptés, contrairement à ce qui a pu observer précédemment.*

**Commentaire du CE :**

***Je considère la réponse comme satisfaisante, elle permet aux habitants concernés d'être informés sur ce sujet.***

#### **6-7 - La Trame Verte :**

Le commissaire enquêteur se réfère à l'avis de l'Etat qui note un besoin de reconstruction des corridors écologiques de cette trame permettant le déplacement de la faune d'un réservoir de biodiversité à l'autre.

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Concernant la remarque sur les continuités écologiques à restaurer, ce sujet a fait l'objet d'une réflexion durant la phase d'études. Les élus ont choisi de ne pas reporter cet élément dans le PLU. Toutefois, le règlement écrit comprend des dispositions qui permettent de restaurer les continuités écologiques (haie à créer, ...), bien que seule la préservation de la trame verte et bleue soit mentionnée dans le PADD. Une réunion de travail avec les services de l'Etat sera organisée avant l'approbation du PLU, afin de définir précisément les corrections à apporter.*

#### **6-8 - Lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :**

Le PADD , objectif N°4 axe 3 incite au recours aux énergies renouvelables et à l'architecture bio-climatique.

L'éolien, le photovoltaïque, la méthanisation sont des filières pertinentes à développer. Des objectifs en matière de transition énergétique du bâti et de pollution lumineuse ainsi qu'une contribution à la réduction des émissions de GES auraient été souhaitables.

En ce qui concerne l'Eolien, le territoire communal est favorable à son développement. D'un entretien avec un élu local, plusieurs sites sont envisagés. Il me paraît essentiel d'informer les habitants le plus en amont possible, le sujet étant particulièrement sensible.

En ce qui concerne le photovoltaïque, l'incitation à poser des panneaux photovoltaïques sur les toitures des hangars agricoles permettrait une augmentation de la part d'énergies renouvelables sur le territoire communal.

Le règlement écrit page 27 décrit les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, toutefois, il ne fait pas référence à la réglementation PLU Mesnil en Ouche

technique en vigueur pour les nouvelles constructions (RT 2012 – BBC, voir RT 2020 – BEPOS).

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*Ce sujet est actuellement travaillé par l'Intercom Bernay Terres de Normandie dans le cadre de l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial ; il s'agit du document le plus pertinent pour étudier ces questions. Toutefois, le territoire communal fait partie de la démarche « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » mise en place par l'Intercom. Dans ce cadre, le report d'objectifs en matière de transition énergétique du bâti, de pollution lumineuse et de réduction des émissions de GES validés par l'Intercom dans le PADD sera étudié par les élus de Mesnil-en-Ouche avant l'approbation du PLU.*

*En ce qui concerne l'éolien, les habitants seront concertés en cas de projet sur la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche. A ce stade, un appel à projets a été lancé par l'Intercom Bernay Terres de Normandie afin d'étudier les propositions faites par les développeurs éoliens. Le public a été informé de cette démarche par un article paru dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune. La question du développement éolien sera clairement posée au Conseil Municipal et fera l'objet d'une concertation très tôt si le Conseil Municipal se montre favorable à ce développement.*

*En ce qui concerne le photovoltaïque, le chapitre 3 du règlement écrit précise les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales. Cet article incite les pétitionnaires à prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. L'article s'applique à l'ensemble des constructions, toutes vocations et zones confondues. Des dispositifs incitatifs existent et une information est relayée auprès de la population dans le cadre des permanences organisées par l'Espace Info Energie de l'Intercom Bernay Terres de Normandie à la Maison de services au public de Mesnil-en-Ouche.*

*La règlementation technique en vigueur pour les nouvelles constructions ne relève pas du Code de l'Urbanisme mais du Code de la Construction et de l'Habitation. Le règlement écrit du PLU ne peut donc pas faire y référence. Il est à noter que l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (RT 2012) devra être fournie pour toute demande de Permis de construire d'une nouvelle habitation ; la RT 2020 n'est pas encore applicable.*

**Commentaire du C.E. :**

***Le commissaire enquêteur considère que cette réponse est claire, précise et répond aux attentes des habitants.***

**6-9 - Promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales :**

Dans le cadre de ce projet de PLU, le Rapport de présentation diagnostic page 91 et 92 liste les services de santé et d'aide à la personne. Pour répondre au 8° de l'article L101-2 du code de l'urbanisme (8° La promotion du principe de conception universelle pour une société PLU Mesnil en Ouche

inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales), **quelles actions supplémentaires la commune de Mesnil en Ouche envisage-t-elle de mettre en œuvre ?**

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

*L'inclusion des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie est une préoccupation majeure de l'équipe municipale de Mesnil-en-Ouche. Au-delà d'actions d'aménagement, il s'agit d'actions concrètes qui doivent toucher le quotidien des personnes qui sont dans cette situation ou de leur entourage.*

*Outre les services proposés aux personnes âgées présentés précédemment, la Commune a mis en place plusieurs actions visant à l'inclusion des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie :*

*- un partenariat entre la Commune et l'IME RP de Maistre permet la scolarisation de 8 enfants en situation de handicap en milieu ordinaire dans le cadre d'une unité d'enseignement externalisée dans les locaux du groupe scolaire de La Barre-en-Ouche ; cette action sera amplifiée par une 2e unité pour collégiens dans les locaux du futur campus éducatif ;*

*- l'IME RP de Maistre a mis en place un projet de plate-forme de services à destination des familles et des professionnels confrontés à la question du handicap ;*

*- un projet de micro-crèche inclusive est en cours d'étude par la Commune et l'IME RP de Maistre, dans l'objectif de pouvoir détecter le handicap le plus tôt possible et de pouvoir offrir un service en milieu ordinaire à ces enfants ;*

*- la Commune dispose d'un programme pluriannuel de mise en accessibilité de l'ensemble de ses bâtiments communaux ;*

*- le programme de revitalisation des centres-bourgs permettra la mise en accessibilité des espaces publics à proximité des commerces et services ;*

*- l'office de tourisme intercommunal a reçu le label « tourisme et handicap » ;*

*- la participation au dispositif de soutien des aidants des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie ;*

*- le soutien aux démarches administratives que doivent affronter les personnes ou les familles dans le cadre du CCAS ;*

*- la Commune mène des actions pour favoriser l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie : actions de sensibilisation dans les écoles et auprès du grand public, actions conjointes du foyer pour personnes handicapées du Val André et le centre de loisirs de la Commune, accueil de stagiaires de l'IME RP de Maistre dans les services de la Commune...*

*Dans le cadre de ses projets d'urbanisme, la Commune met en œuvre plusieurs actions pour amplifier sa réponse à ce principe.*

*L'OAP LBO-C doit permettre l'accueil de 3 structures :*

*- une résidence autonomie pour permettre aux personnes vieillissantes d'intégrer des logements adaptés à leurs besoins (en matière de conception et de services) en plein centre-bourg pour leur permettre d'avoir une vie sociale sans nécessité de déplacements ;*

- des logements pour personnes handicapées mentales, qui viseront l'inclusion de personnes actuellement hébergées dans un foyer en milieu ordinaire (projet mené par l'association Jules Ledein dans le cadre d'un programme coordonné par la Commune et la SILOGE) ;
- un pôle santé qui permettra d'offrir une offre de soins à tous les publics.

*Ces équipements seront construits en plein centre-bourg pour permettre aux résidents d'accéder aux services (commerces, agence postale, médiathèque, ludothèque, activités associatives...) sans difficulté et sans discrimination.*

*L'OAP BEA-G a pour objectif de permettre le développement de l'offre de services de l'IME RP de Maistre. Cette structure propose des services diversifiés pour les enfants et les adolescents en situation de handicap. Des projets de diversification de leur offre à destination de personnes en situation de handicap vieillissantes sont à l'étude et pourraient être créés sur l'emprise cette OAP.*

**Commentaire du C.E. :**

*Le commissaire enquêteur considère que cette réponse est complète, claire, précise et répond aux attentes d'information des habitants sur ce sujet.*

Le Commissaire Enquêteur

Yves Gourvès



**DÉPARTEMENT DE L'EURE**

**---O-O---**

**Commune Nouvelle de Mesnil en Ouche**

**---O-O---**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 24 août au 25 septembre 2020 inclus**

**---O-O---**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune  
Nouvelle de Mesnil en Ouche**

**Documents de référence :**

- Décision N° E 200000/76 du 28/05/2020 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Rouen désignant Mr Yves Gourvès en tant que Commissaire Enquêteur
- L'arrêté N° 2020176 en date du 24 juillet 2020 du Maire de Le Mesnil en Ouche prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Document édité le 26 octobre 2020

## Sommaire :

1 – Rappel de l'objet de l'enquête publique.....	2
2 – Préambule.....	2
3 - Le dossier mis à enquête publique.....	4
4 - Bilan des observations.....	5
5 - Réponses de la commune nouvelle aux avis - requêtes ou observations.....	6
6 - Conclusion et avis.....	6

### **1 – Rappel de l'objet de l'enquête publique :**

La présente enquête publique est relative à l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune Nouvelle de Mesnil en Ouche. Elle s'est déroulée du 24 août au 25 septembre 2020 inclus sur une durée de 33 jours consécutifs

### **2 – Préambule :**

L'enquête a été programmée du 24 août au 25 septembre 2020 sur une durée de 33 jours consécutifs.

De mars 2017 à décembre 2019, la concertation préalable comprenait quatre réunions publiques regroupant 115 personnes, 3 ateliers thématiques regroupant 30 personnes, des informations dans la presse locale, le bulletin municipal, le site internet de la commune nouvelle, des registres de concertation, une exposition publique. Les remarques, formulées par la population, au nombre de vingt, portaient essentiellement sur :

- des demandes de constructibilité de terrains ;
- la préservation des éléments du patrimoine naturel et bâti, remarquable et ordinaire ;
- la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité ;
- le développement des chemins de randonnée ;
- la prise en compte des risques (inondation, circulation) ;
- l'identification de bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones Agricole et Naturelle.

Le public pouvait également déposer ses observations sur une messagerie dédiée ou les transmettre par courriers.

En parallèle, le Maître d'Ouvrage, le bureau d'étude, les élus et les PPA ont multiplié les réunions techniques, comité de pilotage et ateliers divers.

Le Conseil municipal de Mesnil en Ouche a tiré bilan de cette concertation lors de la délibération du 3 décembre 2019 arrêtant le projet.

Le Commissaire Enquêteur a rencontré les responsables du projet, une première fois le mardi 2 juin 2020, à l'occasion d'une réunion de travail qui a permis de collaborer à l'organisation de l'enquête publique en termes administratifs, d'information et de communication mis en place par la commune. Le dossier d'enquête publique a été remis au Commissaire Enquêteur le même jour.

Afin de se forger une idée des caractéristiques du territoire, le Commissaire Enquêteur a effectué une visite sur site en amont de l'enquête le mercredi 10 juin pour appréhender au mieux les objectifs des OAP.

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité légale et réglementaire quinze jours avant son ouverture, rappelée dans les huit premiers de celle-ci dans les journaux Paris-Normandie et L'Eure Agricole et Rurale.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été pris le 24 juillet 2020 et l'avis d'enquête apposé aux lieux habituels d'affichage et aux entrées des 16 communes déléguées quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage était visible de la voie publique.

Le portail Internet de Mesnil en Ouche, ainsi qu'un registre dématérialisé, permettaient d'accéder à l'ensemble du dossier dématérialisé, une version papier étant également consultable au siège de la Commune Nouvelle. Un dossier papier allégé, comprenant le plan de zonage et le résumé non technique a également été mis en place dans toutes les communes déléguées. Le public avait également la possibilité d'adresser ses observations par courriel sur une adresse dédiée.

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des mesures de publicité a bien été respecté en temps et volume d'informations, de nature à renseigner le public sur la tenue de la procédure, les délais, dates des permanences et contenu du dossier.

Le commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public en six localités définies comme lieux de permanence durant huit permanences réparties les après-midi de 15h00 à 18h00 correspondant aux dates et heures d'ouverture des mairies déléguées.

La configuration des locaux et les conditions d'accueil du public ont paru tout à fait satisfaisantes, les communes et le siège de la communauté de communes ont œuvré au mieux pour diffuser l'information et faciliter la réception du public. L'enquête s'est déroulée dans un climat globalement constructif, la population se montrant très impliquée. Aucun incident n'est à signaler.

Les locaux mis à la disposition du Commissaire Enquêteur, suffisamment vastes, permettaient d'accueillir le public dans de bonnes conditions dans le contexte de la crise sanitaire du Coronavirus. Distanciation physique, port du masque, présence de solution hydroalcoolique, gants jetables étaient présents lors de toutes mes permanences.

Les observations du public pouvaient être formulées sur les registres d'enquête, sur la messagerie dédiée, sur le registre dématérialisé ou par voie postale, la validité permanente de la messagerie ayant été constatée.

En outre, le service Urbanisme de la commune nouvelle réadressait au Commissaire Enquêteur les observations émises dans chaque commune déléguée, ainsi que les courriels qu'il recevait. Les observations du public ont également été mises en ligne sur le site Internet de Mesnil en Ouche.

L'enquête ayant pris fin le vendredi 25 septembre 2020, les 17 registres d'enquête ont été remis ledit jour au commissaire enquêteur.

Il est notable que près de cent personnes se sont manifestées, au travers d'échanges verbaux avec le commissaire enquêteur, ou en déposant leurs contributions sur les registres papier, par courriers, mails ou registre dématérialisé.

Ces observations ont fait l'objet d'un Procès-verbal de synthèse établi par le Commissaire Enquêteur et d'un mémoire en réponse rédigé par le Maître d'Ouvrage qui a répondu à toutes les problématiques

évoquées dans le procès-verbal de synthèse. Ces documents sont consultables en annexes du Rapport d'enquête.

**3 - Le dossier mis à enquête publique** comportait des informations bien étayées, confortées par des plans, photographies permettant une bonne préhension du projet global.

Au travers du **Rapport de présentation**, la commune projette d'atteindre une population d'environ 5 170 habitants d'ici 2030, soit un taux de croissance moyen de 0,68 % par an. Cela représente l'accueil d'environ 470 nouveaux habitants et nécessite la construction d'au maximum 280 logements. La production de logements est priorisée sur les polarités que sont Beaumesnil et La Barre-en-Ouche qui devraient accueillir 50 % des logements envisagés (140 -145 logements). La densité envisagée pour les nouvelles opérations respecte les prescriptions du SCoT : 18-20 logements / ha pour les centres de Beaumesnil et de La Barre-en- Ouche de ; 14 logements / ha en dehors des centres de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche et 12-14 logements / ha dans les autres communes déléguées.

Le parc de logements est composé de résidences principales en accession à la propriété de 5 pièces et plus (70 %) et d'un taux élevé de résidences secondaires (21%). Le taux de vacance est également élevé (9%). C'est pourquoi la commune nouvelle souhaite diversifier l'offre afin d'une part de satisfaire les besoins des jeunes ménages et des seniors et d'autre part d'accueillir de nouveaux habitants afin de pérenniser les équipements communaux. La commune a par ailleurs l'ambition de reconquérir une part des logements vacants, facteur de modération de consommation d'espaces agricoles et naturels.

#### **Le PADD :**

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** exprime les axes et objectifs de développement et définit également les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, entre autres.

Le Commissaire Enquêteur considère que l'objectif de croissance démographique à l'échelle du territoire communal est réaliste. Il est en effet impératif que cette commune qui a connu au cours de la dernière décennie une baisse de sa population, puisse à nouveau se développer et pérenniser ses équipements, notamment scolaires.

Ce document fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Sur ce volet, le commissaire enquêteur estime que l'objectif affiché est cohérent, conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur et tend à répondre aux particularités du territoire.

#### **Les OAP :**

**Quinze secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution de la commune pour lesquels le Commissaire Enquêteur relève une cohérence avérée en termes de localisation sur le territoire et pour lesquels leur élaboration a fait l'objet d'un travail collectif conséquent.

## **Les OAP des pôles structurants :**

Ces OAP, au nombre de cinq, concernent les secteurs situés dans les centres bourgs de Beaumesnil (3 sites) et de La Barre-en-Ouche (2 sites). Ces secteurs, qui représentent des enjeux urbains importants ont fait l'objet d'un travail approfondi au cours de l'élaboration du PLU. Les OAP prennent également en compte une étude réalisée parallèlement au PLU sur la revitalisation des centres bourgs de Beaumesnil et de La Barre-en-Ouche, mettant en avant les enjeux et les actions à envisager.

## **Les OAP des autres villages :**

Ces OAP, au nombre de 10, concernent les secteurs localisés dans les 14 autres villages qui constituent la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche, l'ensemble des secteurs sont à vocation principale d'habitat en confortant les centres bourgs et grands hameaux, par la valorisation de la densification du tissu urbain existant dans l'idée même de limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels.

Le commissaire enquêteur, après avoir demandé certaines précisions concernant leur échéancier de réalisation, leur maîtrise foncière et diverses contraintes relatives à leur emprise spatiale auxquelles le Maître d'ouvrage a répondu, a pu apprécier le bien-fondé des OAP, leurs caractéristiques techniques, impacts sur l'environnement et le développement du territoire.

## **Le Règlement :**

Le **Règlement écrit** comporte des définitions claires et précises. Toutefois, il semble, comme l'a relevé la chambre d'Agriculture, que des recommandations plus souples dans la hauteur des bâtiments à vocation agricole offriraient de meilleures possibilités de développement des exploitations. De même pour la surface des annexes en zone naturelle ou agricole limitée à 50 m<sup>2</sup> et qui semble insuffisante pour certains propriétaires.

Les **Plans de zonage** indiquent une volonté affirmée de protection du territoire par un dimensionnement conséquent des zones agricoles, naturelles, espaces boisés classés. Les éléments du patrimoine à protéger au titre des articles L -151-19 et 23 du code de l'urbanisme y figurent également. L'Etat, dans son avis, aurait souhaité que les cavités souterraines y soient répertoriées. En outre, le Commissaire Enquêteur regrette l'absence des N° de parcelles, et de certains lieux-dits, bien utiles pour repérer les propriétés des requérants.

Les **Plans des risques naturels** comportent les informations relatives aux risques d'effondrement et aux risques d'inondation, y figurent également les axes de ruissellement. Toutefois, le Commissaire enquêteur regrette que le risque inondation par remontée de nappes, dont la sensibilité est avérée sur le territoire et qui fait l'objet d'une cartographie page 210 du diagnostic, n'est pas répertorié sur les plans des risques.

## **4 - Bilan des observations :**

La population s'est déplacée en nombre dès les premières heures d'ouverture de l'enquête publique, elle s'est essentiellement exprimée pendant les permanences sur les registres papier, par correspondance adressée au C.E., sur la messagerie dédiée et le registre dématérialisé : 98 observations au total.

Les thèmes abordés portent particulièrement sur les zonages de secteurs ou parcelles privatives, les changements de destinations/requalifications ou les OAP et Emplacements réservés, la gestion des divers risques ou, enfin, sur les dispositions réglementaires en termes d'environnement.

Comme je l'ai souligné dans mon rapport, le bilan des observations du public, très significatif, démontre l'intérêt du public pour cette enquête. Les avis des PPA et notamment celui de l'Etat, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie et de la Chambre d'Agriculture sont favorables. Le dossier présenté au public, bien que volumineux, est de bonne facture, bien documenté et illustré de nombreux diagrammes et photos, il permet au public de s'informer dans de bonnes conditions.

## **5 - Réponses de la commune nouvelle aux avis - requêtes ou observations :**

### **1) Public :**

Afin de faciliter leur traitement, ces contributions ont été répertoriées par commune de localisation de la parcelle ou du secteur faisant l'objet de l'observation, et toutes traitées et portées au rapport d'enquête

### **2) Personnes publiques associées et collectivités :**

- CDPENAF : avis portant sur les annexes en zone A et N et sur les STECAL : favorable
- DDTM : avis global favorable assorti de recommandations.
- DRAC de Normandie : avis favorable avec recommandations.
- MRAe - DREAL a émis un avis favorable assorti de recommandations.
- Chambre d'agriculture de l'Eure a émis un avis favorable avec quelques recommandations.
- Mission Mobilité du département : avis favorable
- Commune de Ferrières sur Risle : Avis favorable.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Bien que tous les avis des PPA soient favorables, l'Etat ainsi que la MRAE de Normandie ont émis des recommandations destinées à l'amélioration du projet.

En vue de présenter à l'approbation un projet abouti en adéquation totale avec les règles légales et réglementaires en vigueur et avec les besoins réels du territoire, le commissaire Enquêteur estime que la poursuite de la procédure doit s'inscrire dans une cohérence de coopération avec les PPA afin d'intégrer dans la mesure du possible leurs remarques.

## **6 - Conclusion et avis :**

### **Au terme des 33 jours consécutifs d'enquête et après avoir :**

- Porté une étude attentive et approfondie au dossier et éléments joints soumis à l'enquête publique, apprécié la problématique des impacts du projet sur l'environnement et la population, évalué les diverses observations, les orientations et motivations du Conseil municipal et les avis

émis, établi le Rapport d'enquête, exposé et développé les Conclusions assorties de commentaires et recommandations ;

- Effectué une visite sur le territoire, notamment sur les sites présentant des caractéristiques fortes afin d'assimiler les objectifs visés, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement naturel et de mieux appréhender le projet dans sa globalité ;
- Rencontré différents responsables de la Commune, du bureau d'études ainsi que plusieurs maires des communes déléguées ;
- Pris en compte et répondu aux observations du public : orales, par courrier et internet ou inscrites sur les 17 registres d'enquête.

**Considérant :**

- Que le public a pu, dans de bonnes conditions, consulter les dossiers, s'informer au cours des 8 permanences et exprimer librement ses observations, doléances ou propositions, oralement, sur les registres, par courrier ou par Internet,
- Que le dossier de présentation du projet ainsi que le résumé non technique du rapport environnemental soumis à enquête publique étaient bien documentés, rédigés de manière compréhensible et illustrés de graphiques et photographies permettant au lecteur une approche claire et globale de ce projet,
- Que les choix retenus par le maître d'ouvrage dans le PADD favorisent bien les équilibres entre les besoins en urbanisation, la gestion économe du foncier, la défense des zones agricoles et la protection de l'environnement ; en ce sens, ils répondent à l'intérêt général de la population,
- Que les prescriptions prises en faveur de la consommation d'espace agricole favorisent le développement économique de l'Agriculture et permettent une réelle économie de terres cultivables,
- Que les avis des Personnes Publiques Associées, favorables, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- Que les nombreuses observations du public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PLU tel qu'il a été présenté, même si celui-ci reste perfectible,
- Que les réponses du maître d'ouvrage aux demandes de précisions formulées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse, correspondent assez bien aux attentes de celui-ci,
- Que le porteur de projet a su rester constamment à l'écoute des requêtes formulées par le commissaire enquêteur, marquant par là-même une volonté forte de présenter un dossier complet, en portant également une attention toute particulière au traitement des avis formulés,
- Qu'en terme de bilan, suite à l'analyse approfondie des avantages et des inconvénients du projet à la lumière de ma visite sur site, de l'examen de l'avis des PPA, le commissaire enquêteur considère que ce projet revêt un indéniable caractère d'utilité publique,
- Que le nombre important d'observations relevées et les moyens d'information/communication mis en place ne justifiaient pas d'une éventuelle prolongation d'enquête.

Compte-tenu des éléments qui précèdent, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche, tel que mis à l'enquête publique et à condition que les engagements pris par le maître d'ouvrage soient suivis d'effet avant approbation par le conseil municipal de Mesnil en Ouche.

**Le commissaire Enquêteur présente toutefois les recommandations suivantes :**

- 1- Dans le cadre de la protection de l'environnement, le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage affiche des ambitions plus soutenues concernant la restauration des corridors écologiques et la préservation des prairies naturelles,
- 2 - Améliorer la lisibilité des plans de zonage en termes d'informations et légendes,
- 3 - Dans le cadre de la protection de la ressource en eau, le commissaire enquêteur souhaite que la municipalité, en liaison avec les syndicats de distribution d'eau potable, la chambre d'agriculture et les agriculteurs du territoire présents sur les bassins d'alimentation de captage, étudie la mise en place de pratiques agricoles raisonnées, plus respectueuses de l'environnement.

Le Commissaire Enquêteur  
Yves Gourvès

