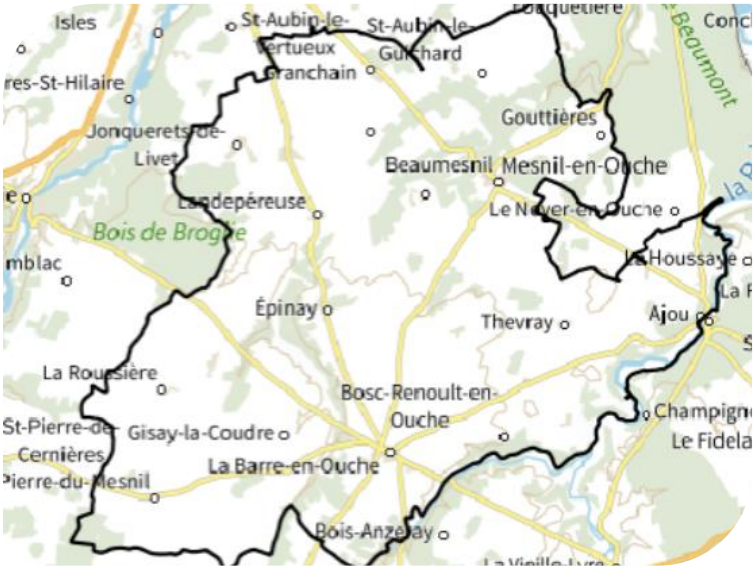
Commune de

MESNIL EN OUCHE

Modification du PLU n°1



Avis de la MRAe, des PPA et réponses apportées

Dossier 22062714
11/10/2023

réalisé par

Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49490 SAUMUR
02 41 51 98 39

Commune de

MESNIL EN OUCHE

Modification du PLU n°1

Avis des PPA et réponses apportées

www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

Avis de la MRAe

La MRAe a décidé par délibération du 22 juin 2023 **qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale** la procédure de la modification du PLU et fait une remarque :

- *« il serait utile que la collectivité explicite la création de l'emplacement réservé 4 LB06 5 dont l'objet devrait conduire à une consommation foncière de 12 523 m² de terres agricoles pour l'installation d'un équipement sportif qui, selon les éléments cartographiques disponibles, semble être contiguë à un équipement déjà existant ».*

Réponse de la commune :

Le club de football de la Barre-en-Ouche voit son nombre d'abonnement augmenter (200 adhérents). C'est pourquoi l'élargissement des équipements sportifs semble nécessaire. Il s'agira simplement d'un terrain de football enherbé, dans le cadre d'une mutualisation avec les constructions existantes, sans nouvelle construction sur cette emprise.
Par ailleurs, l'emplacement réservé ne fait qu'anticiper ce projet et préparer l'acquisition du terrain par la commune, car le règlement de la zone A ne permet pas d'aménagements d'équipements sportifs actuellement.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Mesnil-en-Ouche (27)

N° MRAe 2023-4906

Avis conforme
rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégialement le 22 juin 2023, en présence de
Edith Châtelais, Corinne Etaix, Noël Jouteur, Christophe Minier et Arnaud Zimmermann,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 19 novembre 2020, du 11 mars 2021, du 5 mai 2022 et du 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégialement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche (27) approuvé le 30 mars 2021 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2023-4906, relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche (27), reçue du maire le 5 mai 2023 ;

Considérant les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mesnil-en-Ouche qui visent à :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifiées « LBO-E » à la Barre-en-Ouche, « LAN-A » à Landepéreuse et « BEA-G » à Beaumesnil ;
- modifier les règlements écrit et graphique ;
- actualiser la liste des bâtiments existants pouvant changer de destination en zones agricole (A) ou naturelle (N) ;
- créer de nouveaux emplacements réservés ;

Considérant que la modification n° 1 du PLU se traduit par :

- les modifications des règlements écrit et graphique suivantes :
  - changement des destinations autorisées dans les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) à vocation touristique Nt de la commune : l'un dans la commune déléguée de Thevray (2,4 ha), sur le site de l'ancienne base de loisirs, l'autre dans la commune déléguée de Gisay-la-Coudre (1,2 ha), afin de pouvoir y développer des activités de gîtes et de chambres d'hôtes (relevant de la destination «habitat») et des activités de commerce et d'artisanat, destinations actuellement interdites par le règlement ;

- modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives ; l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives est ramenée de cinq à trois mètres minimum dans toutes les zones ; en limite séparative des zones urbaines avec les zones agricole et naturelle, ce recul est maintenu à dix mètres ; il en est de même du recul le long des routes départementales ;
- changement des règles d'aspect des clôtures dans toutes les zones, sauf en zone Ua (zone urbaine ancienne) : les palissades en béton sont désormais autorisées mais doivent être traitées qualitativement (teintes des enduits des constructions traditionnelles locales, végétalisation, ...) ; par ailleurs, les clôtures devront présenter, à un endroit au moins, une perméabilité pour la petite faune ;
- interdiction de créer des sous-sols dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement et forte incitation à ne pas en créer sur le reste du territoire communal ;

- l'évolution de trois OAP :
  - l'OAP « LBO-E » sur la commune déléguée de la Barre-en-Ouche : afin, selon la collectivité, d'encourager la création de logements locatifs sur le secteur, suppression de l'objectif de créer un minimum de 10 logements en accession à la propriété, sans que les objectifs de production totale de logements du projet d'aménagement et de développement durables soient modifiés ;
  - l'OAP « LAN-A » sur la commune déléguée de Landepéreuse : réduction de l'emprise foncière de 0,9 ha à 0,5 ha, pour permettre à l'actuel propriétaire de la parcelle C487 de construire un local professionnel ; en conséquence, la création d'une haie en limite nord de la parcelle C487 est supprimée des objectifs de l'OAP ; en outre, suite à la diminution de la surface de l'emprise foncière et afin de ne pas affecter le potentiel de logements initialement prévus (huit logements, soit huit logements/ha), la densité est augmentée et atteint 14 logements/hectare pour permettre la réalisation de sept logements ;
  - l'OAP « BEA-G » sur la commune déléguée de Beaumesnil : modification graphique pour la création de cheminements piétons sur les emplacements réservés n° 4 et 5 ;

- l'ajout, dans le règlement graphique, de 20 bâtiments supplémentaires, situés en zones agricole ou naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; 19 de ces bâtiments sont ouverts à l'habitat de tourisme et de loisirs et un bâtiment de type hangar à des activités industrielles (117 bâtiments sont déjà identifiés dans le PLU en vigueur) ;

- l'ajout de trois emplacements réservés :
  - LBO5, d'une emprise de 102 m², sur la commune déléguée de la Barre-en-Ouche afin de réaliser un élargissement de carrefour pour faciliter le passage des engins agricoles ;
  - LBO6, d'une emprise de 12 523 m², sur la commune déléguée de la Barre-en-Ouche afin de créer un terrain de football communal pour compléter l'offre en équipements sportifs ;
  - BEA5, d'une emprise de 360 m², sur la commune déléguée de Beaumesnil pour l'aménagement d'un cheminement doux ; cet emplacement réservé constitue l'objet de la modification de l'OAP « BEA-G » ;

Considérant qu'il serait utile que la collectivité explicite la création de l'emplacement réservé « LB06 » dont l'objet devrait conduire à une consommation foncière de 12 523 m² de terres agricoles pour l'installation d'un équipement sportif qui, selon les éléments cartographiques disponibles, semble être contiguë à un équipement déjà existant ;

Considérant toutefois la portée limitée de l'ensemble des évolutions envisagées et la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de modification n° 1 du PLU ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche (27) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. **Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Mesnil-en-Ouche rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification n° 1 du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 22 juin 2023

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
sa présidente,

Signé

Corinne ETAIX

Avis de la CDPENAF

Lors de sa séance du 6 juillet 2023, la CDPENAF a émis un **avis favorable à l'unanimité** sur les modifications réglementaires des STECAL et sur les modifications des dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zone agricoles et naturelles.

Réponse de la commune :

Aucune réponse n'est attendue sur le sujet.

3194

PRÉFET
DE L'EURE
Liberté
Égalité
Fraternité

POUR INFORMATION

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure
Affaire suivie par Agnès SMELA
Service prévention des risques
et aménagement du territoire
Unité planification et Aménagement du Territoire
chargée d'études
Tél : 02 32 29 60 45
Mél : ddtm-sprat-pat@eure.gouv.fr

REÇU LE
08 AOUT 2023
COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE

Évreux, le 1 AOUT 2023

Monsieur le maire,

Par courrier reçu 24 mai 2023, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Eure afin qu'elle émette un avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Mesnil-en-Ouche.

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

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

Le directeur départemental adjoint
des territoires et de la mer de l'Eure

Dominique ÉTIENNE

Monsieur Jean Louis MADELON
maire de Mesnil-en-Ouche
44 rue du Château
Beaumesnil
27410 MESNIL en OUCHE

Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure – 1 avenue du Maréchal Foch – CS 20018 – 27020 Evreux Cedex tél : 02 32 29 60 60
Heures d'ouverture au public : du lundi au jeudi 8h45 à 12h15/13h45 à 17h00 - vendredi et veille de jours fériés fermeture à 16h00

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

Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Mesnil-en-Ouche

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

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

Dans le cadre du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Mesnil-en-Ouche, la CDPENAF est appelée à se prononcer sur les modifications réglementaires des STECAL et les modifications des dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles en application des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 6 juillet 2023, la commission a émis un **avis favorable à l'unanimité** sur les modifications réglementaires des STECAL et sur les modifications des dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles.

Le directeur adjoint de la DDTM,
président de séance de la CDPENAF du 6 juillet 2023

Dominique ETIENNE

Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure 1, avenue du Maréchal Foch CS 20018 27020 EVREUX CEDEX tél : 02 32 29 60 60
Heures d'ouverture au public : du lundi au jeudi 8h45 à 12h15/13h45 à 17h00 – vendredi et veille de jours fériés fermeture à 16h00

Avis de la DDT

De : *LOYNARD Amélie (Chargée de planification et foncier) - DDTM 27/SPRAT [mailto:amelie.loynard@eure.gouv.fr]*
Envoyé : *vendredi 22 septembre 2023 16:48*
À : *urbanisme@meo27.fr*
Cc : *LEROY Clément (Responsable de l'unité Planification et Aménagement du Territoire) - DDTM 27/SPRAT/PAT <clement.leroy@eure.gouv.fr>*
Objet : *Modification PLU - demande de complément d'informations*

Bonjour,

Nous avons étudié le dossier de modification du PLU de Mesnil-en-Ouche et une création d'emplacement réservé a particulièrement retenu notre attention. En effet vous prévoyez de créer un Emplacement réservé "LBO 6" d'une superficie de 12 523 m2 sur le secteur de la Barre en Ouche, pour un projet de terrain de foot et nous nous interrogeons sur le bien-fondé de celui-ci.

Cet emplacement réservé jouxterait une zone Ue (secteur urbain d'équipement) et entrainerait un prélèvement significatif de terres agricoles d'environ 1,2 hectares.

Nous souhaiterions avoir un retour de votre part qui nous apporte des précisions sur le besoin de créer cet emplacement réservé. Notre service a par ailleurs relevé quelques points mineurs sur la procédure. Une contribution de L'État interviendra ultérieurement.

Restant à votre disposition pour en échanger.

Cordialement.

--

Amélie LOYNARD Chargée d'études planification et foncier

Service prévention des risques et aménagement du territoire

1 Avenue du Maréchal Foch CS 20018 27020 EVREUX

www.ecologie.gouv.fr

PRÉFETDE L'EURE | **Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure**

Liberté
Égalité
Fraternité

Réponse de la commune :

Le projet de terrain de foot est exposé dans la réponse à l'avis de la MRAe.

Avis de la CCI

La CCI émet un avis favorable sans remarque sur le projet de modification du PLU.

CCI PORTES DE NORMANDIE

REÇU LE
29 SEP. 2023
COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE

Département Appui aux Territoires
Tél : 02 32 38 81 40

Monsieur Jean-Louis MADELON
Maire de Mesnil en Ouche
44 rue du Château
27410 MESNIL EN OUCHE

Evreux, le 26 septembre 2023

N/Réf. : JMC/DWL/LLE/LMN 23022
Objet : Avis Modification Plan Local d'Urbanisme Mesnil en Ouche

Monsieur le Maire,

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

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

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

Le Président,

Jean-Michel COSTASEQUE

Réponse de la commune :

Aucune réponse n'est attendue.

Remarques de la Chambre d'Agriculture

De : Mathieu DEWULF [mailto:mathieu.dewulf@normandie.chambagri.fr]
Envoyé : lundi 9 octobre 2023 17:07
À : Urbanisme MEO <urbanisme@meo27.fr>
Objet : RE: Modification PLU Mesnil en Ouche

Bonjour,
J'ai pu regarder les documents envoyés.
Voici mes remarques

- pour l'emplacement réservé dédié au terrain de foot sur la Barre en Ouche, il me semble nécessaire de justifier un peu plus le besoin de la collectivité. Il s'agit quand même d'une surface valorisée par l'agriculture à hauteur de 1,25 hectares.
  A mon sens, un zonage (Ue) aurait été plus adapté en terme d'affichage. Ce zonage sera nécessaire pour réaliser l'aménagement.
  Il sera aussi nécessaire de créer une bande tampon (comprise dans l'emplacement réservé, et non sur la zone A) pour limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole.
- Concernant les changements de destination, ils sont possibles sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole. Je voulais vous informer que parfois, ces bâtiments sont situés aux abords de champs agricoles, et génère des Zones de Non Traitement (ZNT). C'est pourquoi, ces projets parfois reçoivent des avis défavorables car trop proches de la zone cultivée.

Sinon, d'après les services instructeurs de l'intercom de Bernay, il semble y avoir quelques difficultés pour l'implantation de panneaux photovoltaïques lors de permis agricole sur les toitures. Or, J'ai regardé le règlement à ce sujet. Rien ne semble contraindre ce type de possibilités. Avez-vous rencontré des problématiques à ce sujet ?

Je reste à votre disposition si vous avez des questions
Bien cordialement

Réponse de la commune :

Le projet de terrain de foot est exposé dans la réponse à l'avis de la MRAe.

La commune prend note de la possibilité d'un avis défavorable sur les autorisations d'urbanisme pour les changements de destination qui seraient incompatibles avec l'activité agricole.

La question des panneaux photovoltaïques sort du cadre des objets de la modification du PLU.

Remarques de la DRAC (reçues en amont de la notification officielle du dossier)

2914

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

REÇU LE
28 MARS 2023
COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie

POUR INFORMATION

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

Évreux, le 21 mars 2023

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

à l'attention de

Monsieur Jean-Louis MADELON
Maire de Mesnil-en-Ouche
Mairie
44 rue du château - Beaumesnil
27410 MESNIL EN OUCHE

Objet :2023_MHB_0014_courrier maire de Mesnil en Ouche_ modification n°1 PLU.odt

Monsieur le Maire,

La notice de présentation relative à la modification n°1 du PLU de Mesnil-en-Ouche appelle de ma part les observations suivantes :

1) Modification des destinations autorisées dans le secteur Nt à vocation tourisme

La commune souhaite autoriser la valorisation du bâti en tant que gîte et chambres d'hôtes (relevant de la destination d'habitat) mais aussi les activités de commerce et d'artisanat en secteur Nt à vocation tourisme. Pour ce faire, la destination « habitation » et les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont autorisées.

Cela s'entend pour les bâtiments existants. **En zone N, même à vocation touristique, il ne peut pas être autorisé des constructions nouvelles à usage d'habitation pour créer des chambres d'hôtes.**

2) Modification des règles d'implantation et d'aspect des constructions

Le recul minimum de 5 m à 3 m par rapport à la limite séparative n'appelle pas de remarque particulière.

Concernant la modification des clôtures, je ne peux que constater une baisse de la qualité architecturale et un nivellement par le bas d'un PLU qui était plutôt vertueux.

UDAP de l'Eure – boulevard Georges Chauvin – CS 800015 – 27020 Evreux Cx
udap.eure@culture.gouv.fr Tél 02.32.29.62.10

En effet, tel que l'article modificatif est rédigé, les panneaux PVC et les filets « brise-vue » sont maintenant autorisés. La phrase générique « *les palissades béton ou blocs béton doivent être traités qualitativement* » n'apporte pas la garantie d'un traitement de qualité des clôtures..

De même, dans les zones N et A les clôtures pleines étaient interdites ; elles sont maintenant autorisées et « *devront présenter une perméabilité pour la petite faune au moins sur un point de la clôture* ». Cette règle semble difficilement applicable. **Excepté la réhabilitation des murs existantes, les murs pleins ne doivent pas être autorisés en zones A et N.**

Enfin, les clôtures en limite d'emprise publique constituent une véritable « vitrine » pour les constructions. Il paraît dommage que les haies végétales ne soient que recommandées, sachant, par expérience, que les recommandations sont rarement suivies d'effet.

Je vous remercie de bien vouloir interdire les clôtures en PVC et en lames opaques.

3) Ajout des trois emplacements réservés

L'emplacement réservé d'une surface de 1,25 ha à La Barre-en-Ouche pour compléter l'offre en équipement sportif pose la question de savoir à quelle échéance est prévue le stade de foot projeté. En effet, ce terrain est « gelé » et le propriétaire peut vous mettre en demeure de l'acheter dès l'approbation de la modification du PLU.

Le reste des modifications prévues n'appellent pas de remarques particulières de ma part.

Je vous prie, Monsieur le Maire, de bien vouloir agréer mes plus sincères salutations.

France POULAIN

UDAP de l'Eure – boulevard Georges Chauvin – CS 800015 – 27020 Evreux Cx
udap.eure@culture.gouv.fr Tél 02.32.29.62.10

Réponse de la commune :

1. Le règlement proposé en secteur Nt n'autorisera pas de nouvelle construction d'habitation, d'activité artisanale et de commerce. Ces nouvelles occupations ne sont autorisées qu'en changement de destination. *« En secteur Nt, la création de nouvelles habitations et activités d'artisanales et de commerce de détail ne sont autorisées qu'en changement de destination du bâti existant ».*

2. La commune a souhaité permettre plus de liberté aux habitants sur la forme de leur clôture pour une meilleure acceptabilité des règles et compte de tenu des coûts des matériaux « nobles ».
   En zone N, les dispositions du code de l'environnement modifié par la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023, concernant la perméabilité des clôtures, ont été ajoutées au règlement.

3. Voir la réponse apportée à la MRAe sur le sujet.