

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

ENQUETE PUBLIQUE
Du 23 octobre au 06 novembre 2023 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune nouvelle de LE MESNIL EN OUCHE

Documents de référence :

- Décision du Tribunal administratif n° E 230000/59/76 du 13/09/2023 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen désignant le Commissaire Enquêteur et son suppléant
- Arrêté du Maire de Mesnil en Ouche N° 2023190 en date du 28 septembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Ce rapport du Commissaire Enquêteur comporte 45 pages.

Document édité le 4 décembre 2023

Table des matières

1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :.....	4
1-1– Présentation de la commune nouvelle de Le Mesnil en Ouche :.....	4
1-2 – Objet de l'enquête publique :.....	6
1.3 – Cadre juridique et réglementaire :	7
1-4 - Composition du dossier soumis à l'enquête :.....	7
1-4 – Contexte et enjeux du projet :.....	8
2– ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :.....	10
2-1– Désignation du commissaire enquêteur :.....	10
2-2– Préparation de l'enquête :	10
2-3 - Déroulement de l'enquête publique :.....	11
2-5– Clôture de l'enquête :.....	12
2-6–Procès-verbal de Synthèse :	12
2-7-Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :.....	12
2-8– Remise du rapport et des conclusions :.....	13
3 – ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET :	
3-1.- La Notice de présentation :.....	13
3-2 – Le Règlement :	
3-3 – Les Orientations d'aménagement programmées (OAP) :	
3-4 – Les emplacements réservés :	
3-5 – Changement de destinations en zone A et N :	
3-6 - Les incidences de la modification n°1 :	
3-7 - Les avis des personnes publiques associées :	
4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :.....	25
4-1 - Bilan numérique :	
4-2 – Analyse thématique des observations et avis du Commissaire Enquêteur :	
5 - Commentaires du commissaire enquêteur sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme :.....	40

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 des PPA et réponse de la commune :

- DDTM de l'Eure et réponse de la commune,
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie et réponse de la commune
- Avis de la CDPENAF,
- Avis de la Chambre d'agriculture de l'Eure et réponse de la commune
- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Eure
- Avis de la DRAC (UDAP de l'Eure)
- Avis de l'Intercom BERNAY Terres de Normandie (ITBN)

Annexe 4 - Arrêté N° 2023027B-du 9 mars 2023 décidant d'engager la modification N°1 du PLU

Délibération N° 20230704-07 du 4 juillet 2023 décidant de ne pas procéder à évaluation environnementale le projet de modification

Conclusions et avis du commissaire enquêteur (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 a pour vocation de construire un territoire cohérent et attractif qui tienne également compte des spécificités de chaque commune déléguée. Le PLU de Mesnil En Ouche a été approuvé par délibération du 30 mars 2021.

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.

Dans le cadre de cette modification N° 1 du PLU, l'étude des observations formulées et éventuellement les commentaires sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le Maître d'Ouvrage permettent à la municipalité de Mesnil En Ouche de disposer des éléments nécessaires et suffisants à sa prise de décision.

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 – PRESENTATION 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, 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 2017 du préfet de l'Eure).

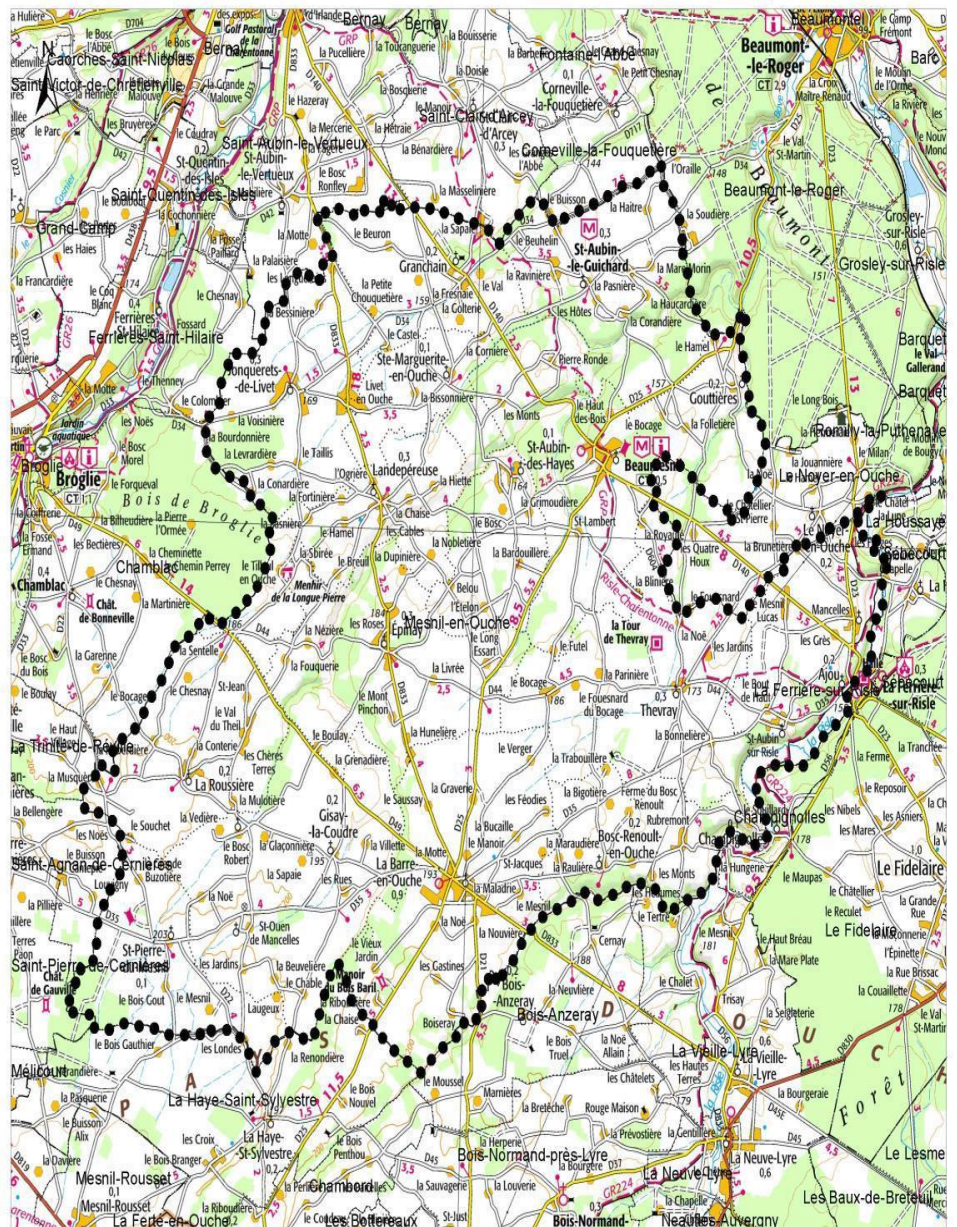
La commune appartient également au Pays Risle-Charentonne créé en 1994. Depuis 2003, le Syndicat Mixte du Pays Risle Charentonne regroupe 135 communes.

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


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 commune 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 réglementaire :

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. Il a été approuvé par délibération du conseil municipal le 30 mars 2021.

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

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'urbanisme articles L 153-36, L 153-41;
- Le Code de l'environnement L.123-1 et suivants ;
- L'arrêté du Maire de la commune de Mesnil en Ouche en date du 09/03/2023 décidant d'engager la modification du Plan local d'Urbanisme ;
- La délibération du conseil municipal de la commune de Mesnil en Ouche en date du 04/07/2023 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification N° 1 du PLU après avis de la MRAe ;

La modification du PLU de Mesnil-en-Ouche doit être compatible avec les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région de Normandie, approuvé en 2020 ;
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de Haute Normandie, approuvé le 21 mars 2013 ;
- Le SCOT du Pays Risle-Charentonne approuvé en 2012, qui reste applicable en attendant l'approbation du futur SCOT ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) 2022-2027 ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027.

Le PLU de la commune doit également prendre en compte :

- Le PCAET de l'Interco Bernay Terre de Normandie approuvé en 2019.

1-4 - Composition du dossier soumis à l'enquête :

Le contenu du dossier de PLU présenté à l'enquête publique est défini par les articles du code de l'urbanisme, il comprend :

- Sommaire,
- Notice de présentation,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- Règlement écrit,
- Documents graphiques,
- **Annexes**
- Annexe 1 – Arrêté du 9 mars 2023 d’engagement de la procédure de modification du PLU,
- Annexe 2 – Délibération relative à la décision de ne pas procéder à l’évaluation environnementale en date du 4 juillet 2023,
- Annexe 3 – Avis des PPA et réponses apportées,
- Annexe 4 – PLU Mesnil-en-Ouche – Textes réglementaires

1-4 – Contexte et enjeux du projet :

Les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mesnil-en-Ouche 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.

Dans le cadre des évolutions souhaitées, les pièces modifiées sont le règlement écrit, le zonage et les OAP.

Cette modification du PLU se traduit par :

1 - règlements écrit et graphique :

a) Changement des destinations autorisées dans les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a 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.

b) 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 a 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.
-

c) 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.

d) 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.

2 – l'évolution de trois OAP :

a) L'OAP « LBO-E » sur la commune déléguée de la Barre-en-Ouche :

- Afin d'encourager la création de logements locatifs sur le secteur, l'objectif de créer un minimum de 10 logements en accession à la propriété est supprimé, sans que les objectifs de production totale de logements du projet d'aménagement et de développement durables soient modifiés, soit 20 logements au total.

b) 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 prévu (huit logements, soit huit logements/ha), la densité est augmentée et atteint 14 logements/hectare pour permettre la réalisation de sept logements.

c) 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.

3 - Changements de destinations :

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 a des activités industrielles (177 bâtiments sont déjà identifiés dans le PLU en vigueur) ;

4 - 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-6 ».

2- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

2-1- Désignation du commissaire enquêteur :

- Le commissaire Enquêteur, ainsi que son suppléant Monsieur Jean-Pierre ADAM ont été désignés par décision N° E 230000/59/76 du 13/09/2023 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen,
- Arrêté du Maire de Mesnil en Ouche N° 2023190 en date du 28 septembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

2-2- Préparation de l'enquête :

Réunion préparatoire le mardi 19 septembre 2023 de 10 à 11h00 :

Participants :

- **Monsieur Jean-Louis MADELON, Maire de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche,**
- **Madame Céline LAFORSE, chargée d'urbanisme,**
- **Monsieur Yves Gourvès, Commissaire Enquêteur.**

Objectifs de la réunion :

- Prise de contact,
- Présentation du projet de modification N° 1 du PLU et de son périmètre établi sur les 16 communes déléguées,
- Organisation de l'enquête publique :
- La durée de l'enquête a été fixée à 15 jours du 23 octobre au 06 novembre 2023 compte-tenu de la dispense d'évaluation environnementale,
- Les lieux des permanences, leur nombre (3), les dates et heures ont été choisis en concertation entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur :
- Lundi 23 octobre 2023 de 14h30 à 17h30 au siège de la commune nouvelle de Mesnil en Ouche,
- Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 à la salle communale de La Barre En Ouche,
- Lundi 6 novembre 2023 de 14h30 à 17h30 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,),
- Parution de l'avis et de l'arrêté ainsi que du dossier complet sur le site internet de la commune,
- Possibilité pour le public de transmettre ses observations par voie dématérialisée (adresse courriel dédiée : urbanisme@meo27.fr)
- Il n'a pas été organisé de visite terrain sur la commune nouvelle, celle-ci ayant été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU dont j'ai conduit l'enquête publique

2-3 - Déroulement de l'enquête publique :

Lundi 23 octobre 2023 de 14h30 à 17h30 :

Première permanence à la Mairie de Mesnil en Ouche, siège de l'enquête : 5 personnes ont inscrit une observation sur le registre et 1 personne (journaliste Paris-Normandie) s'est informée pour écrire un article sur la modification du PLU.

Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 à la Barre en Ouche :

Deuxième permanence dans les locaux de la salle communale de La Barre en Ouche : cette permanence m'a permis d'accueillir et d'informer 3 personnes qui ont inscrit une observation sur le registre de la commune déléguée.

Lundi 6 novembre 2023 de 14h30 à 17h30 :

Troisième et dernière permanence à la Mairie de Mesnil en Ouche, siège de l'enquête : 2 personnes sont venues s'informer sans inscrire d'observations sur le registre, leur requête ayant été adressée par courriel. **L'enquête publique a ensuite été clôturée par mes soins à 17h30.**

2-4 - 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'Eveil Normand", le mercredi 4 octobre 2023 soit 19 jours avant le début de l'enquête,
- "Paris-Normandie" le mardi 3 octobre 2023, soit 20 jours avant le début de l'enquête.

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'Eveil Normand ", le mercredi 1^{er} novembre 2023 soit 8 jours après le début de l'enquête,
- "Paris-Normandie", du vendredi 27 octobre 2023, soit 4 jours après le début de l'enquête.

La commune de Mesnil en Ouche a également publié l'avis d'enquête publique sur Facebook.

Le public avait également la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de la commune : <https://www.mesnil-en-ouche.fr> et de transmettre ses observations ou suggestions par voie dématérialisée à l'adresse courriel suivante : urbanisme@meo27.fr

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

2-5– Clôture de l'enquête :

Elle a été effectuée le Lundi 6 novembre 2023 à 17h30 par le Commissaire Enquêteur. Les 2 registres d'enquête m'ont été remis le même jour.

2-6–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 13 novembre 2023. Cette remise a fait l'objet d'une réunion qui s'est déroulée de 9h30 à 10h30 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 Céline LAFORSE, chargée d'urbanisme,
- Monsieur Yves GOURVES, Commissaire Enquêteur.

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

2-7-Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'a été adressé le 27 novembre 2023 par voie dématérialisée.

2-8– Remise du rapport et des conclusions :

Cette remise a été effectuée le 4 décembre 2023 par voie dématérialisée.

3 – ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET :

3-1.- La Notice de présentation :

Cette notice expose les motivations de la modification avec pour objectif de :

- supprimer la servitude PT2,
- modifier le règlement écrit pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme,
- revoir l’OAP identifiée LBO-E à la Barre-en-Ouche et LAN-A à Landepéreuse,
- mettre à jour le bâti pouvant changer de destination en zone Agricole ou Naturelle,
- mettre à jour les emplacements réservés.

Elle expose également le choix de la procédure :

Cette évolution s’inscrit dans les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé. Le projet communal porte sur la modification du zonage, du règlement et des OAP qui ont un impact sur les droits à bâtir, elle répond donc à la procédure de modification décrite à l’article L153-36 et L153-41 du code de l’urbanisme.

Dans le cadre des évolutions souhaitées, les pièces modifiées sont le règlement écrit, le zonage et les OAP.

3-2 – Le Règlement :

Le règlement du PLU est modifié afin de :

- Changer les destinations autorisées dans les Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées à vocation touristique Nt à GISAY LA COUDRE et THEVRAY;
- Réduire le recul d’implantation par rapport à la voirie en zone UC, A et N (3 m au lieu de 5 m par rapport à la limite d’emprise publique et par rapport aux limites séparatives) ;
- Changer les règles d’aspect sur les clôtures dans toutes les zones, sauf en zone Ua (zone urbaine ancienne) ; La forme de la clôture devient plus libre, tout en gardant un objectif d’insertion qualitative et de perméabilité minimale pour la petite faune ;
- Interdire les sous-sols dans les zones inondables identifiées au zonage et déconseiller la création de sous-sol sur l’ensemble du territoire.

Les modifications du règlement graphique n’entraînent pas de modifications des surfaces de zones U, AU, A et N du PLU.

Ces modifications sont compatibles avec les orientations du PADD.

3-3 – Les Orientations d'aménagement programmées (OAP) :

Le zonage du PLU de Mesnil-en-Ouche est modifié afin d'intégrer les éléments suivants :

Modification du périmètre de l'OAP LAN-A :

Le périmètre de l'OAP LAN-A à Landepéreuse est réduite de 0,9 ha à 0,5 ha, de sorte à ne garder que la partie Est du projet et permettre à son propriétaire de réaliser son projet d'entreprise à domicile en construisant un atelier sur ce secteur.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LAN-A est classée en secteur Ub sur le zonage, Afin de ne pas perdre le potentiel en logement sur le site (8 logements initialement soit 8 logements/ha), la densité demandée sur le site est augmentée à 14 logements/ha pour atteindre un potentiel de 7 logements. Considérant que l'emprise de l'OAP est réduite sans augmenter, ni réduire le potentiel en logement du secteur, et en respectant les densités de 12 à 14 logements/ha, la modification du PLU est compatible avec le PADD.

Modification de l'OAP BEA-G, Beaumesnil :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) BEA-G est classée en secteur AUb. L'objectif de cette OAP est de densifier en centre bourg, de créer une liaison douce entre le centre-bourg, le site et la pharmacie. La commune de Mesnil en Ouche dispose, en continuité de cette OAP, d'un emplacement réservé (BEA-4) pour la création du cheminement piéton. En raison des difficultés d'acquisition des terrains, les élus de Mesnil-en-Ouche ont souhaité prévoir une deuxième option d'aménagement de ce cheminement par l'emplacement réservé n°5 nouvellement créé.

La seule modification de l'OAP BEA-G est de rendre moins précise la flèche représentant les cheminements piétons, afin de correspondre aux deux possibilités de débouchés offertes par l'emplacement réservé n°4 et le nouvel emplacement réservé n°5 prévu à cet effet.

La modification de l'OAP BEA-G ne concerne que la représentation graphique des cheminements piétons à créer. Elle est donc compatible avec le PADD

*

Modification de l'OAP LBO-E, La Barre-en-Ouche :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LBO-E est classée en secteur AUb, L'objectif de cette OAP est de densifier le centre bourg et de diversifier l'habitat à proximité des commerces et services, de créer une liaison douce entre le centre-bourg et le site et de créer un nouveau quartier d'habitation avec une liaison cohérente entre le centre-bourg commerçant et le futur campus éducatif.

Dans l'OAP actuelle, il est prévu une diversité de typologie de logements à hauteur de 10 logements locatifs et 10 logements en accession à la propriété. Cependant, la commune souhaite

plutôt encourager la création de logements locatifs sur ce secteur et souhaite retirer les objectifs de création minimale de 10 logements en accession à la propriété.

La modification de l'OAP n'impacte pas l'emprise de l'opération ou la densité projetée, les objectifs en matière de production de logements du PADD sont identiques. Ces modifications sont compatibles avec les orientations du PADD.

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.

3-4 – Les emplacements réservés :

- Ajout de trois emplacements réservés,
- LBO 5 (La Barre en Ouche) Elargissement de carrefour 102 m²,
- LBO 6 (La Barre en Ouche) Création d'un terrain de foot 12523 m²,
- BEA 5 (Beaumesnil) Aménagement d'un cheminement doux 360 m².

3-5 – Changement de destinations en zone A et N :

- Mise à jour du bâti pouvant changer des destinations en zone A et N. La modification du PLU vient compléter la liste des 177 bâtiments prévus dans le PLU approuvé. 20 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sont ainsi ajoutés.

L'identification de ces nouveaux bâtiments ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ;

3-6 - Les incidences de la modification n°1 :

Incidences sur les sites naturels sensibles environnants :

Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) :

S'agissant des modifications du zonage (hors identification du bâti pouvant changer de destination en zone A et N), aucune zone naturelle d'intérêt reconnu n'est concernée. Aucune zone potentiellement humide ou zone humide avérée n'est concernée par la création des emplacements réservés ou par les modifications des OAP.

Concernant le bâti nouvellement identifié pour le changement de destination en zone agricole et naturelle, le bâti existant déjà, l'incidence attendue est nulle.

Continuités écologiques :

La modification du règlement sur les clôtures vient réduire les ambitions en matière de perméabilité des clôtures pour la petite faune. La modification conserve cependant dans le règlement écrit l'obligation de présenter une perméabilité pour la petite faune au moins sur un point de la clôture.

L'incidence de cette modification du règlement sera donc modérée.

Commentaire du C.E. :

L'UDAP de l'Eure, dans ses avis des 21 mars et 17 octobre 2023 concernant les clôtures souligne que les clôtures pleines doivent être interdites en zones A et N, ainsi que les clôtures en PVC et lames opaques. Ce type de clôtures perturbe la libre circulation de la petite faune, allant dans le sens contraire des continuités écologiques.

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 prescrites, sachant, par expérience, que les recommandations sont rarement suivies d'effet.

Il faut privilégier les clôtures végétales en zone urbanisée pour améliorer la qualité du cadre de vie, conformément aux objectifs du PADD et également en zones A et N afin de maintenir une continuité écologique des sites. Cela permettrait par ailleurs de répondre aux enjeux de développement durable mis en avant par le gouvernement dans le pacte à venir visant à planter 50.000 kms de haie. <https://agriculture.gouv.fr/infographie-pacte-en-faveur-de-la-haie>.

Page 16 de la notice de présentation, en zone N ajout des dispositions du code de l'environnement modifié par la loi N° 2023-54 du 2 février 2023 (édifiées à 30 cm au-dessus du sol et limitées à 1.20m). Ces dispositions ne sont pas reportées dans le règlement écrit de la zone N page 128 relatif aux clôtures.

Compte-tenu des éléments évoqués ci-dessus, bien que la commune souhaite permettre plus de liberté dans l'édification des clôtures, les recommandations de l'UDAP méritent tout au moins en limite de zones A ou N d'être prises en compte. Dans un souci de préservation de l'environnement et de la bio-diversité, je souhaite donc que ce projet de modification soit amendé en ce sens.

Haies : page 128 du règlement il est indiqué : En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, il est recommandé de la doubler d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

En réponse à ma question sur ce point particulier, la municipalité a émis un avis favorable à la recommandation sur la création de haies en limite de zones A et N.

Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances :

Les risques et nuisances connus sur le territoire de Ménil-en-Ouche sont :

- Le risque de cavités souterraines,
- Le risque inondation d'après l'Atlas des Zones Inondables,
- Le risque inondation lié à l'aléa remontée de nappes,
- Le risque inondation lié au ruissellement,
- Le risque retrait-gonflement des argiles,
- Les sols pollués,
- Le risque de radon et le risque sismique sont faibles.

Les risques naturels et technologiques ont été étudiés par les élus et inscrits dans le règlement, le présent projet de modification ne vient pas aggraver les risques existants qui restent identiques. Un ajout au règlement interdit la création de sous-sol en zone inondable et le déconseille sur tout le territoire de la commune.

Incidences sur la ressource en eau :

La modification du PLU ne prévoit pas d'augmentation significative des besoins en eau, ni d'urbanisation nouvelle sur les périmètres de captages. Les seuls besoins supplémentaires en ressources pourront être attribués aux 20 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N. Si l'on tient compte du coefficient de rétention foncière de 80% appliqué lors de l'élaboration du PLU sur le bâti pouvant changer de destination, les 20 logements supplémentaires potentiellement autorisés représentent un potentiel théorique de 6 nouveaux logements, soit 2% du nouveau potentiel total en logement. Les incidences sont donc faibles.

Incidence sur le climat, l'air et l'énergie :

Par rapport au PLU avant modification, seuls les 20 bâtiments pouvant changer de destination réduits à 6 après application du coefficient de rétention foncière ont une incidence sur ces paramètres. Les besoins liés à la production d'énergie, au traitement des déchets, aux besoins en eau, ainsi que les flux automobiles seront faiblement augmentés. L'incidence est faible.

Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

Seule la création d'un emplacement réservé pour un terrain de foot à La Barre-en-Ouche aura une incidence sur environ 1,25 ha de terres agricoles. La réalisation de cet équipement est conditionnée à un accord de vente futur entre l'exploitant agricole et la commune de Mesnil-en-Ouche. Ce terrain sera conservé en gazon naturel, son aménagement restera donc réversible et son impact faible sur l'environnement.

Commentaire du C.E. : *Toutefois sa pérennisation en Ue constituera une réduction d'espace agricole et devra faire l'objet d'une révision du PLU conformément aux prescriptions de l'article L 153-31 du C.U.*

Incidence sur les sites d'exploitations agricoles/forestières :

- Aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est prévue à proximité de ces dernières,
 - La mise à jour de l'inventaire du bâti pouvant changer de destination en zone A et N tient compte du critère suivant : « le bâtiment doit se situer en dehors des périmètres réglementaires afin d'éviter tous conflits d'usage, à l'exception des projets agritouristiques correspondant à des activités de diversification de l'exploitation agricole ».
- L'incidence sera donc faible.

Incidence sur le paysage et l'urbanisation :

- Le cône de vue de l'OAP LAN-A (sur l'église de la commune, non classée au titre des Monuments Historiques) est légèrement déplacé sur le schéma de principe de l'OAP afin de faciliter la densification du secteur.
- L'identification du bâti pouvant changer de destination en zone A et N aura une incidence positive pour la rénovation du bâti ancien.
- La création de l'emplacement réservé BEA-5 à Beaumesnil se situe dans le périmètre d'un Monument Historique (Château de Beaumesnil). Il s'agit de la création d'un cheminement doux qui n'aura aucune incidence sur le paysage.

Les incidences sur le paysage et l'urbanisme sont donc nulles.

Conclusion :

Il est constaté une incidence faible du projet sur l'environnement par rapport au PLU approuvé en 2021. L'évaluation environnementale de cette modification n'est donc pas nécessaire et a été confirmée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie dans son avis.

3-7 - Les avis des personnes publiques associées :

Conformément à l'article L 153-40 du C.U., le maître d'ouvrage notifie le projet aux personnes publiques associées. 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 :

Organisme	Coordonnées
Préfecture de l'Eure	Préfecture de l'Eure, Bd Georges Chauvin CS 92 201 27022 EVREUX
Conseil Départemental	Hôtel du Département 14, Boulevard Georges Chauvin 27021 EVREUX CEDEX
Conseil Régional de Normandie	5, Rue Robert Schuman CS 21129 76174 ROUEN CEDEX
Direction Départementale des Territoires et de la Mer + copie à UDAP	1 Av. du Maréchal Foch 27000 EVREUX
Chambre d'Agriculture de l'Eure	5, Rue de la Petite Cité CS 80882 27008 EVREUX
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Cité de l'artisanat 8, Boulevard du Président Allende 27000 EVREUX
Chambre Commerce et Industrie	215, Route de Paris CS 80187 27001 EVREUX
CC Intercom Bernay Terres de Normandie + copie au SCOT de l'Intercom Bernay Terre de Normandie	299, rue du Haut des Granges 27300 Bernay
SNCF	SNCF RESEAU Direction territoriale Normandie 38 bis, rue verte CS 11066 – 76173 Rouen Cedex normandie@reseau.sncf.fr
Communes limitrophes (facultatif)	

Dans l'attente de vos réponses, je reste à votre disposition en cas de question.

Bonne journée,

Pour information, je serai en congés du 13 juillet au 7 août.



Joséphine HEUDE
Urbaniste
auddicé Val de Loire
06 72 56 78 28
Zone Ecoparc - Rue des Petites Granges
49400 SAUMUR

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

- **L'Etat (DDTM),**
- **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,**
- **La Chambre de commerce et d'industrie,**
- **L'UDAP de l'Eure, (1 complément du 17/10 remis le 23/10 pendant l'enquête publique)**
- **L'ITBN (cet avis date du 19/10 et m'a été transmis après la fin de l'enquête publique).**
- **L'avis de la Mission régionale d'Autorité Environnementale :**

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

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.

Commentaire du C.E. :

Un classement en Ue après acquisition sera nécessaire pour sa pérennisation et devra faire l'objet d'une révision du PLU (article L 153-31 du C.U.)

-
- **L'avis favorable émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers :**
- L'avis sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zone agricole et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en application des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme est favorable à l'unanimité. Aucune réponse n'est attendue de la part du pétitionnaire. Pas de commentaire particulier sur cet avis pour ma part.
-
- **Les remarques faites par la Chambre d'Agriculture de l'Eure :**
- **Dans son avis la chambre d'agriculture de l'Eure fait plusieurs remarques :**
- L'emplacement réservé dédié au terrain de foot sur la Barre en Ouche, consomme 1.25 ha de terres agricoles, la C.A. demande de justifier ce besoin. Une bande tampon devra également être créée dans l'E.R. LBO6 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.
- 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.
- Les remarques émises par la Chambre d'Agriculture de l'Eure sont favorables et sont énoncées dans les objectifs du projet de PLU.
-
- **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

Commentaire du C.E. :

- *le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire supplémentaire sur cet avis, l'affichage en Ue proposé par la chambre d'Agriculture n'est possible que dans le cadre d'une révision du PLU (art 153-31 du CU)*

L'avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) :

- Remarque sur l'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.

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

L'Avis de l'Architecte des bâtiments de France :

L'avis de l'UDAP comporte plusieurs remarques :

1 – Secteur Nt à vocation tourisme :

La destination habitation et les sous-destinations « logement » et « hébergement » ne peuvent être autorisées que pour les bâtiments existants.

2 – Les murs pleins ne doivent pas être autorisés en zone A et N, excepté la réhabilitation des murs existants.

3 – Clôtures :

L'UDAP demande la création de haies végétales en limite d'emprise publique et d'interdire les clôtures en PVC et en lames opaques.

Par lettre du 17 octobre 2023, L'UDAP rappelle les recommandations qu'elle avait préconisé lors de son avis initial en insistant sur la perméabilité des clôtures, ainsi que sur leur traitement paysagé, notamment en limite d'emprise publique et sur la création de haies, élément essentiel de la régulation du climat et du maintien de la biodiversité.

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. 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.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

En ce qui concerne la zone Nt, la réponse de la commune satisfait la demande de l'UDAP. En ce qui concerne la perméabilité des clôtures, la municipalité a souhaité laisser plus de liberté aux habitants, il est mentionné que les clôtures devront présenter une perméabilité pour la petite faune au moins sur un point de la clôture. Je souhaite que les clôtures soient doublées d'une haie d'essences locales, notamment à proximité des zones agricoles et naturelles. La haie constitue un rempart contre le réchauffement climatique. Les haies ont une fonction de régulation du climat, elles protègent du vent, participent à la qualité des sols et préservent les ressources en eau., elles offrent un abri aux animaux, sont des corridors écologiques et constituent un véritable réservoir de biodiversité.

Réponse des élus : *Le choix de la commune est de préconiser la plantation de haies, mais pas de l'imposer puisque la règle est massivement non respectée par les propriétaires.*

Rappel de l'UDAP :

Cette lettre date du 17 octobre 2023, le délai de réponse des PPA fixé à 3 mois par le code de l'urbanisme est donc largement dépassé. Elle m'a été remise lors de ma première permanence au siège de la commune.

Sa prise en compte au titre de la présente enquête publique peut être discutable du fait qu'elle est postérieure à la date de l'arrêt prescrivant l'enquête publique. Toutefois, elle reprend les mêmes éléments que l'avis original en insistant sur la perméabilité des clôtures, ainsi que sur leur traitement paysagé, notamment en limite d'emprise publique et sur la création de haies, élément essentiel de la régulation du climat et du maintien de la biodiversité.

Avis de la Chambre de commerce et d'industrie :

Avis favorable sans autre commentaire.

Avis de l'Intercom de Bernay Terres de Normandie (ITBN) :

Cet avis m'a été transmis par courriel après la fin de l'enquête le 13 novembre 2023, il n'est donc pas pris en compte au titre de la présente enquête publique. Il a fait l'objet d'une délibération le 19 octobre 2023, il est favorable avec une remarque relative à la consommation de 1,2 ha de terre agricole.

4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

4-1 - Bilan numérique :

Je constate que le public concerné s'est peu manifesté lors de cette enquête bien que l'information ait été dispensée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Afin de faciliter l'étude des observations du public 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
- Courrier électronique : CE

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)						
Ajou						
La-Barre-en-Ouche,						
Bosc-Renoult-en-Ouche,						
Epinay,						
Gisay-la-Coudre	1					
Gouttières	1					
Granchain	1				1	
Jonquerets-de-Livet					1	
Landepéreuse	1					
La Roussière	1					
Saint-Aubin-des-Hayes					1	
Saint-Aubin-le-Guichard						
Sainte-Marguerite-en-Ouche						
Saint-Pierre-du-Mesnil						
Thevray.						
Total Mesnil en Ouche	5				3	8

Les 2 registres d'enquête publique ont été collectés par la personne chargée d'urbanisme au sein de la commune nouvelle le lundi 6 novembre 2023 après 17h30. Les 2 registres mis en place comportent des observations.

-

4-2 – Analyse thématique des observations et avis du Commissaire Enquêteur :

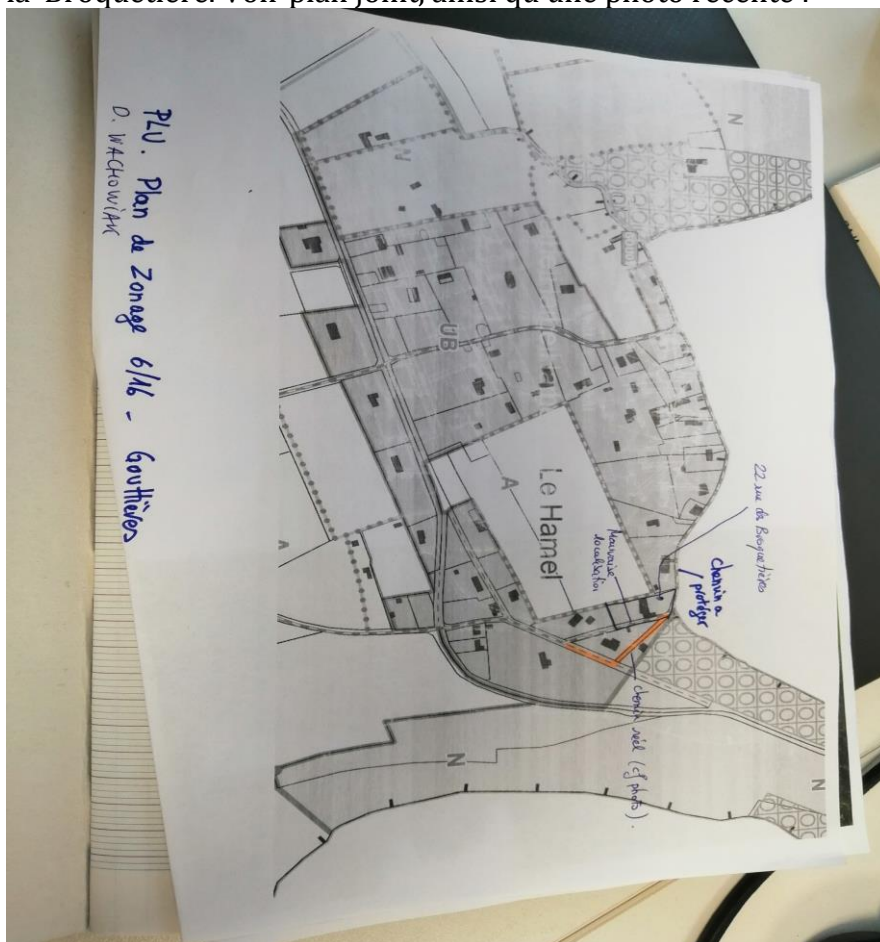
Afin de faciliter la lecture du présent rapport par le public et le maître d'ouvrage, j'ai classé celles-ci par commune déléguée.

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

- Registre papier : RP
- Lettre papier : LP
- Courrier électronique : CE
- Avis de la commune de Mesnil En Ouche : Avis MEO
- Avis du Commissaire enquêteur : Avis C.E

Commune Déléguée	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
Gouttières	1	RP	Mr et Mme WACHKOWIAK Dominique	- 22, rue de la Broquetière GOUTTIERES 27410 - MESNIL EN OUCHE :	Le Hamel

Signalent une erreur dans la représentation d'un chemin à protéger sur le plan de zonage 6/15 relatif à la commune déléguée de Gouttières, nous habitons au 22, rue de la Broquetière. Voir plan joint, ainsi qu'une photo récente :



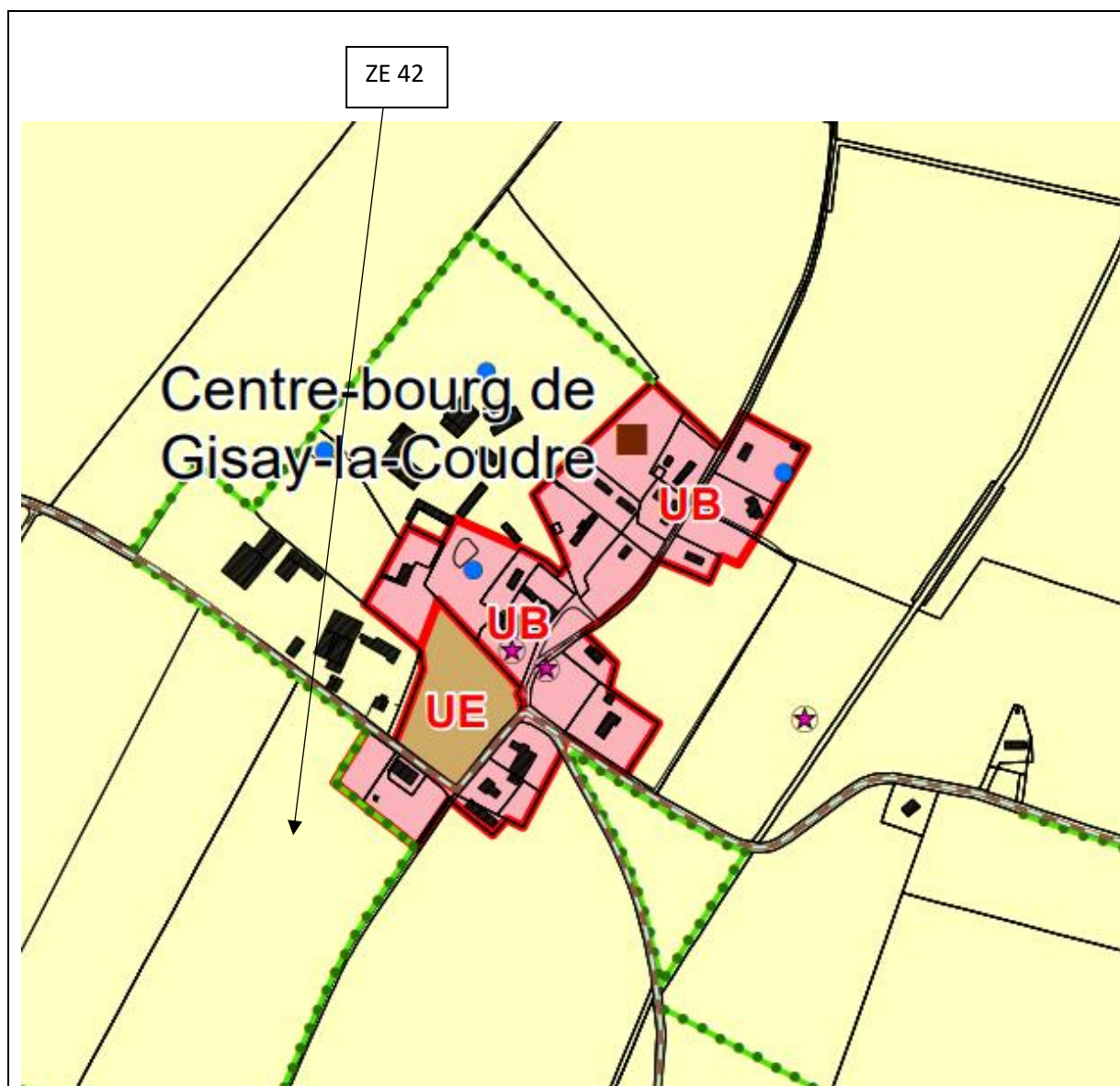
Avis MEO : Cet objet n'est pas prévu dans l'arrêté de lancement de la procédure de modification du PLU. L'intégrer pourrait remettre en cause la procédure. Le pétitionnaire ne mentionne pas de problématique particulière générée par cette protection. S'il s'agit d'une simple rectification graphique sans effet pour le pétitionnaire, cet objet pourrait donc être étudié lors d'une prochaine évolution du PLU.

Avis C.E. : Il s'agit apparemment d'une simple rectification graphique sur le plan de zonage de la commune de GOUTTIERES à vérifier qui relève de la Modification simplifiée

prévue par l'Article L153-45 du C.U. alinéa 3 : Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Nous sommes toujours dans le cadre d'une modification, l'intégration de cette rectification graphique qui ne nécessite pas d'enquête publique n'est, à mon avis, pas susceptible de remettre en cause la procédure actuelle, toutefois, cette rectification ne présente pas d'urgence et pourra être effectuée lors d'une prochaine évolution du PLU.

Commune Déléguée	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
GISAY LA COUDRE	2	RP	Mr et Mme LAMIOT,	Le Mont Rôti, 1 vieille route de Bernay 27170 - BEAUMONT LE ROGER :	ZE 42
Nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée ZE 42 sur la commune déléguée de GISAY LA COUDRE pour une superficie de 4ha 95 a. Nous souhaitons obtenir en zone constructible une partie de cette parcelle pour une superficie de 9000 m² environ. Il est à noter qu'une partie de 50 m sur 30 m est déjà en zone Ub. Nous joignons à cette requête un plan cadastral.					



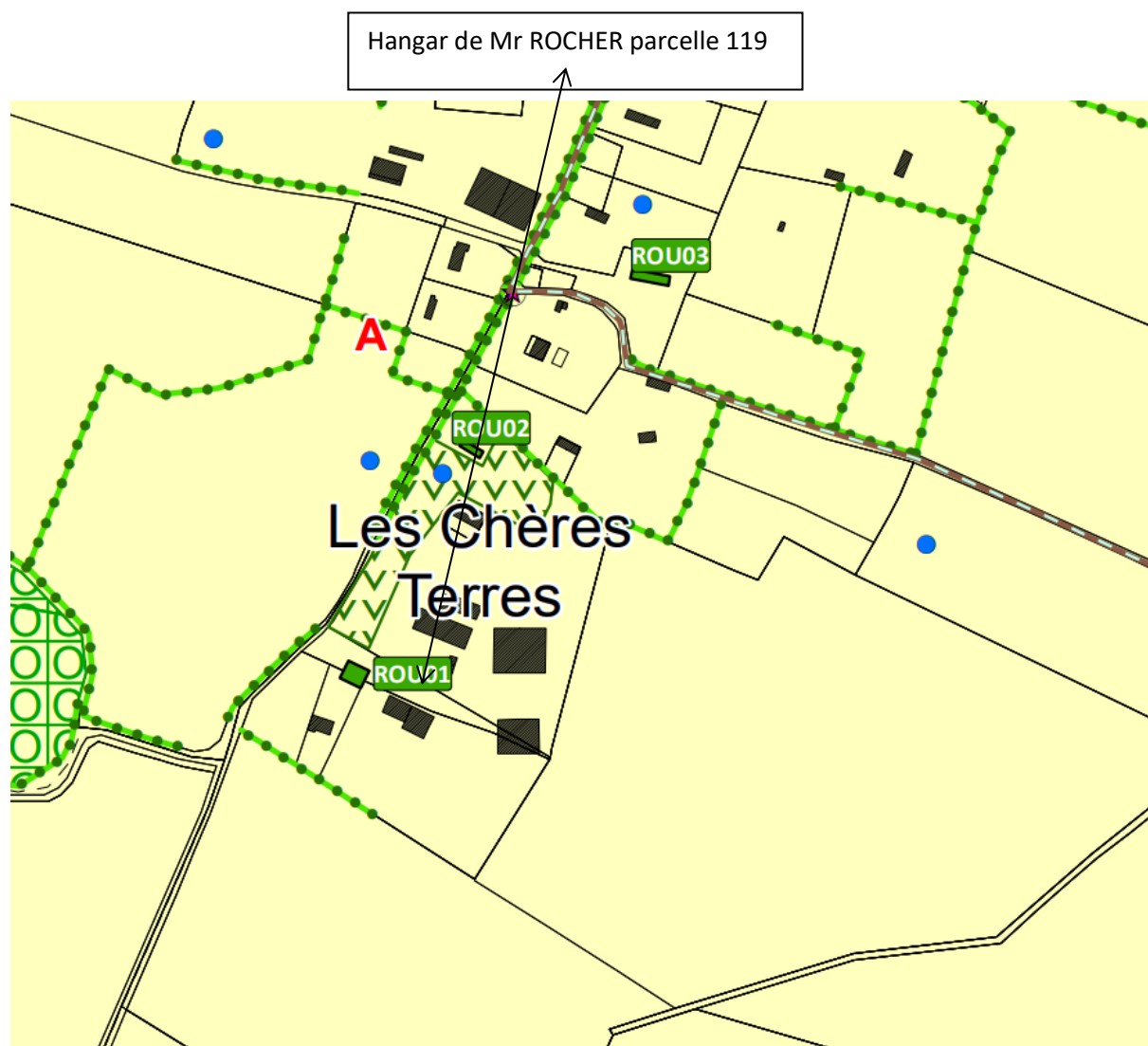


Avis MEO : Cette demande de terrain à bâtir nécessite une réduction d'une zone agricole ou naturelle, qui ne peut être intégrée que dans le cadre d'une révision du PLU. Il n'est donc pas possible d'apporter une réponse favorable à cette demande dans le cadre de la modification du PLU en cours.

Avis C.E. : Cette requête sort du cadre de la modification du plan local d'urbanisme de Mesnil en Ouche, il s'agit d'une réduction d'espace agricole qui pourrait être étudiée lors d'une révision du PLU (article L 153-31 du C.U.). Je joins donc l'avis du maître d'ouvrage, avis défavorable.

Commune Déléguée	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
LA ROUSSIERE	3	RP	Mr ROCHER Valentin -	Agriculteur maraîcher - 101, les Chères Terres, 27270 - LA ROUSSIERE - MESNIL EN OUCHE	119

Je souhaite réhabiliter un hangar agricole afin de me permettre un logement et le siège social de mon exploitation agricole par le biais d'un changement de destination. Hangar situé sur la parcelle N° 119 de 160 m² environ.



Avis MEO : La demande concerne la transformation d'un hangar agricole en habitation (siège social) de l'exploitant. Il ne s'agit donc pas d'un changement de destination. Les constructions à vocation d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A sous réserve :

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres, calculé à partir de tout point du ou des bâtiments d'exploitation.

Autoriser du logement ne répondant pas à ces conditions au sein d'un hangar occupé par une exploitation agricole active est contraire aux critères d'identification au zonage suivants, fixé par la commune : le bâtiment doit être « situé en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement », ceci afin d'assurer leur pérennité à long terme. La commune a également suivi une logique de changement de destination des hangars vers une vocation d'activité, et des bâtiments patrimoniaux en logement. La demande ne répond pas à la logique appliquée à l'ensemble du PLU.

D'autre part, même si la commune identifiait ce bâtiment, il est fort probable que la CDPENAF émettrait un avis conforme défavorable sur le permis de changement de destination du bâtiment agricole actif à vocation de logement non agricole (la nécessité d'un logement agricole devant être justifiée).

Sur l'unité foncière du demandeur, un bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination à vocation d'habitation (ROU01). Ce dernier peut être utilisé dans le cadre du projet du demandeur.

Il n'est donc pas possible d'apporter une réponse favorable à cette demande, la commune ne pouvant garantir l'avis conforme favorable de la CDPENAF sur le changement de destination du hangar en habitation.

Avis C.E. : *Le hangar dans lequel Mr ROCHER souhaite ériger son habitation et le siège de son exploitation ne répond pas, comme l'évoque le maître d'ouvrage, aux critères retenus pour un changement de destination notamment sa situation en retrait d'un siège d'exploitation agricole pérenne et de ses périmètres de développement figurant page 18 de la notice de présentation de la modification N° 1 du PLU. Le bâtiment identifié ROU1 pourrait éventuellement être utilisé à cet effet.*

En conséquence, à l'instar du maître d'ouvrage, j'émet un avis défavorable à cette requête telle qu'elle est définie par le requérant.

Commune Déléguée	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
LANDEPEREUSE :	4	RP	- Mr VERVERKEN Michel	13, rue de l'Eglise - La Barre en Ouche :	491
Je suis propriétaire de la parcelle N° 491 située en zone UB sur la commune déléguée de Landepéreuse. J'ai demandé un certificat d'urbanisme le 8 mars 2023. A ce jour, aucune réponse écrite ne m'a été adressée. Je souhaite vendre cette parcelle et je demande donc une réponse officielle					
Avis MEO : Cette remarque concerne l'instruction d'une autorisation d'urbanisme et sort du cadre de la modification du PLU. L'instruction de l'autorisation est en cours.					
Avis C.E. : Cette requête sort du cadre de la modification du PLU, pas de commentaire particulier.					

Commune Déléguée	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
GRANCHAIN	5 et 6	RP CE	Mr et Mme DESMARETS FALCHIER DAVID et CHLOË	2310, chemin Emile VAUTIER - La Dannelière - Granchain - 27410 Mesnil en Ouche :	Préfixe 296 – section C – N° 282.
Grange : Préfixe 296 – section C – N° 282. Nous souhaitons réhabiliter notre grange en respectant et conservant le patrimoine car il s'agit d'une grange normande à pans de bois, silex et bauge. Nous souhaitons également pouvoir modifier la destination de cette grange uniquement de manière partielle afin de pouvoir accueillir notre famille car la maison n'est pas assez grande mais nous ne souhaitons pas l'agrandir. Nous souhaitons conserver le caractère normand de cette grange et contribuer au respect et à la mise en valeur du patrimoine par un changement de destination. Courriel déposé le 30 octobre 2023 : Dans le cadre de l'enquête sur la modification du PLU, nous avons consigné notre souhait de modification dans le cahier de requête ce samedi 28 octobre 2023 à la Barre en Ouche auprès du Commissaire enquêteur. En effet, nous souhaitons rénover notre grange afin de pouvoir stocker du matériel et recevoir notre famille et nos amis tout en gardant et respectant le patrimoine de la région. Pour cela, il est nécessaire qu'il soit possible de changer la destination de cette grange normande à pans de bois, silex et bauge. Nous souhaitons donc respecter et mettre en valeur le patrimoine normand tout en modifiant la destination. La grange: - référence cadastrale préfixe 296 section C numéro 282, - superficie au sol environ 100/120 m2,					

4 photos sont présentes dans le PV de synthèse, une seule figure dans le présent rapport.



Avis MEO : La commune est favorable au projet, la construction sera ajoutée à la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

Avis C.E. : *Au vu des photos accompagnant cette demande et bien que cette grange présente un état de délabrement avancé, si tous les critères relatifs au changement de destination en zone A et N sont remplis, elle peut être ajoutée. Avis favorable.*

Commune Déléguée	N °	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
Saint-Aubin des Hayes : -	7	CE	Mme Laura CORTES et Anthony RAOULT	260 route de sainte marguerite en ouche - Saint Aubin des Hayes - 27410 Mesnil-en-Ouche	11 et 12

A la suite de notre entretien téléphonique du Vendredi 20 Octobre 2023, je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe une demande de modification relative à notre terrain, dans le cadre de l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à l'examen de cette demande et nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le 23 octobre 2023,

Monsieur Yves GOURVÈS Commissaire Enquêteur Mairie 44 rue du Château Beaumesnil 27410 Mesnil-en-Ouche

Objet : Enquête Publique P.L.U de la Commune de Mesnil-en-Ouche : demande de Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue d'une installation familiale
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente lettre en ma qualité de résidente de la commune de Saint Aubin des Hayes et propriétaire des terrains, situés au 260 route de Sainte Marguerite en Ouche. Je sollicite respectueusement une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur dans notre commune, portant spécifiquement sur une portion de mon terrain, identifié sous le nom de "Les Grands Champs". En effet, les parcelles 11 et 12 sont actuellement, en partie, constructibles et viabilisées.

L'autre partie est en friche et plus aucune exploitation agricole ne sera réalisée, notamment compte tenu de l'absence de desserte et de la proximité de notre résidence. La finalité de cette démarche est de requalifier cette zone en terrain constructible. Cette demande revêt une importance particulière, car elle est motivée par un projet familial significatif.

Notre objectif est de permettre à ma sœur, Madame Sarah Cortes, de s'établir à proximité de ma résidence en construisant sa propre maison, dans le but de fonder une famille.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de renforcer les liens familiaux, de partager les responsabilités et de favoriser l'entraide. Je suis pleinement consciente de la primauté des règles d'urbanisme et de la planification urbaine, lesquelles sont garantes du bien-être de notre collectivité. Je tiens à vous assurer que toutes les étapes du processus à venir seront rigoureusement conformes aux lois et aux réglementations en vigueur.

Je sollicite donc votre bienveillance pour l'examen de cette requête et pour initier le processus de modification du PLU.

Je m'engage à mettre à disposition toutes les informations requises et à travailler en étroite collaboration avec les services municipaux pour garantir l'exécution harmonieuse de ce projet.

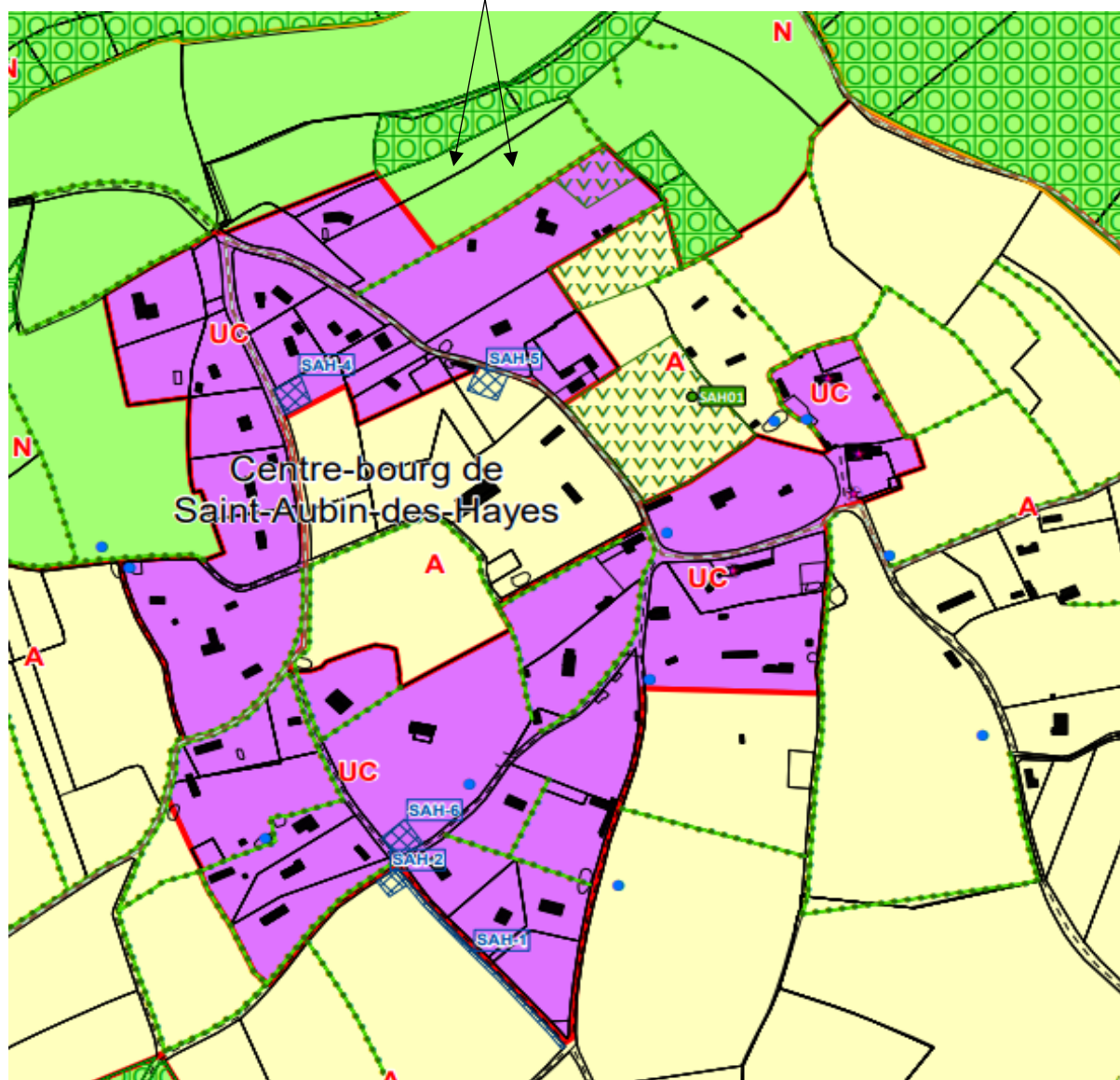
Pour votre parfaite information, vous trouverez ci-joint des éléments de l'extrait cadastral, du PLU actuel et des photos relatifs aux terrains concernés.

Je vous remercie sincèrement pour l'attention que vous porterez à ma demande et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour simplifier, les
rapport mais sont

Parcelles 11 et 12

photos ne figurent pas dans le présent
présentes dans le PV de synthèse



Avis MEO : Cette demande de terrain à bâtir nécessite une réduction d'une zone naturelle, qui ne peut être prévue que dans le cadre d'une révision du PLU. Il n'est donc pas possible d'apporter une réponse favorable à cette demande dans le cadre de la modification du PLU en cours. Toutefois la construction d'une habitation en zone UC sur la parcelle A12 reste possible, sous réserve de respecter les conditions du règlement, notamment pour les réseaux, accès, etc.

Avis C.E. : Cette requête sort du cadre de la modification du plan local d'urbanisme de Mesnil en Ouche, il s'agit d'une réduction d'espace naturel qui pourrait être étudiée lors d'une révision du PLU (article L 153-31 du C.U.).

Le C.E. rejoint l'avis des élus en ce qui concerne la construction d'une habitation en zone UC sur la parcelle 112.

J'ajouterais que le bourg de Saint-Aubin des Hayes est classé en UC (habitat dispersé), au même titre que les hameaux et n'a pas vocation à se développer.

Commune Déléguée	N°	Type de dépôt	Identité déposant	Adresse déposant	Parcelle ou secteur
JONQUERETS DE LIVET :	8	CE	Vincent Gauriau	2 route de la Barre, Jonquerets de Livet, Mesnil en ouche	
A Jonquerêts de Livet, le 5 novembre 2023 A l'attention de M. Yves Gourvès, commissaire enquêteur titulaire et de M. Jean-Pierre Adam, commissaire enquêteur suppléant Monsieur le commissaire enquêteur, Il est écrit dans l'objet de l'enquête "Par arrêté n° 2023190 en date du 28 septembre 2023, le maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune Nouvelle de Mesnil-en-Ouche du lundi 23 octobre 2023 au lundi 6 novembre 2023 inclus, soit une durée de quinze jours pleins et consécutifs./. L'enquête sera close le lundi 6 novembre 2023 à 17h30. La durée de 15 jours "pleins" ne me paraît donc pas respectée. Or cette enquête fait déjà l'objet d'un délai dérogatoire en l'absence d'une évaluation environnementale, puisque les <i>Articles L. 123-9 et L. 123-17 et R. 123-6 du code de l'environnement établissent que la durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours.</i> Une lecture rapide de ce projet de PLU, à peine 2 ans après la mise en place du PLU actuel, me permet d'évaluer qu'il n'est pas anecdotique en terme d'urbanisme, d'environnement et de conservation du patrimoine. Je vous demande donc de bien vouloir prolonger le délai, comme il vous appartient de le faire, afin que l'enquête publique puisse se dérouler dans des délais corrects pour les intéressés. J'ai effectué une réponse à cette personne qui figure dans mon avis ci-dessous :					
Yves Gourvès Commissaire Enquêteur à Monsieur Vincent Gauriau 2 route de la Barre, Jonquerets de Livet, Mesnil en Ouche					

Monsieur,

Votre courriel par lequel vous m'informez que la durée de 15 jours « pleins » ne vous paraît pas respectée et par lequel vous demandez une prolongation de la présente enquête publique a retenu toute mon attention.

Ma réponse porte sur les points suivants :

1 – durée de l'enquête : extrait de l'article L 123-9 du code de l'environnement : La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. En l'occurrence, la municipalité de Mesnil en Ouche, dans le cadre de la notification du projet aux personnes publiques associées, a adressé à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale son projet de modification le 5 mai 2023. L'avis de la MRAE, après examen détaillé du projet a été rendu le 22 juin 2023, **il conclut qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à une évaluation environnementale.**

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

C'est pourquoi le Maire de la Commune, dans la délibération du conseil municipal N° D 20230704-07 du 4 juillet 2023 a pris la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification N°1 du PLU de Mesnil En Ouche.

Conformément aux prescriptions de l'article L 123-9, le Maire dans son arrêté N° 2023190 du 28 septembre 2023, a décidé de fixer la durée de l'enquête à 15 jours compte-tenu de la faible incidence sur l'environnement de cette modification et de la portée réglementaire limitée d'une modification sur le plan urbanistique. L'arrêté parle de 15 jours pleins et consécutifs, c'est le cas puisque j'ai tenu une permanence le samedi 28 octobre à la Barre en Ouche.

2 – prolongation éventuelle de l'enquête :

Il est mentionné dans cet article L 123-9 que le Commissaire Enquêteur peut prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de 15 jours. Cependant, cette prolongation doit être justifiée par décision motivée, or, préalablement aux dates d'enquête :

- Le public a été informé réglementairement (affichage, site internet de la commune, publication dans les journaux locaux), ce qui implique qu'il a pu consulter le dossier et transmettre ses observations, propositions ou contre-propositions sur papier ou par voie dématérialisée.
- Après étude, j'ai considéré que la qualité du dossier mis à l'enquête est suffisamment explicite pour permettre une information objective du public concerné.

En outre, il est à noter qu'une prolongation d'enquête est organisée lorsque qu'une réunion publique paraît nécessaire. Dans la construction du projet de PLU approuvé en mars 2021, plusieurs réunions de concertation avec le public ont été organisées afin d'associer les habitants au projet, elles ont fait l'objet d'un bilan largement positif.

Enfin sur la temporalité d'une prolongation, vous citez l'article R 123-6 (abrogé), la prolongation se situe dans la continuité et doit être décidée dès le début ou en cours d'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Compte tenu des éléments d'analyse cités supra, je considère qu'il n'y a pas lieu de prolonger cette enquête.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Avis MEO : La commune se joint à la réponse apportée par le commissaire enquêteur sur les délais réglementaires de l'enquête.

5 - Commentaires du commissaire enquêteur sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme :

Sur la notice de présentation : page 45 & 4.6 : Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

L'emplacement réservé LBO6 a une incidence sur 1.25ha sur les terres agricoles, il est conditionné à un accord de vente entre l'exploitant agricole et la commune.

Cet emplacement réservé correspond à une partie de la parcelle 112 appartenant à Mr LEMONNIER qui, souhaitait, lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, qu'elle devienne constructible.

Copie de son observation et de la réponse effectuée figure ci-dessous :

LBO	6	RP	- Monsieur LEMONNIER Gilbert	LA BARRE EN OUCHE	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.					

Si cette opération est réalisée, elle nécessitera pour sa pérennisation, un classement en Ue. Ce changement de classification devra passer, conformément aux prescriptions de l'article L 153-31 (réduction d'une zone A, N ou EBC) par une révision du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage : Sur la notice de présentation : Il est rappelé que la procédure de modification ne permet pas de réduire une zone A ou N. Une révision du PLU sera nécessaire pour intégrer l'emplacement réservé en zone urbaine ou à urbaniser.

Commentaire du C.E. :

La réponse du maître d'ouvrage est conforme aux prescriptions de l'article L 153-31 du C.U.

Sur le règlement :

Haies : page 128 du règlement il est indiqué : En cas de réalisation de clôture en limite d'emprise publique, il est recommandé de la doubler d'une haie constituée d'essences locales, plantée entre la clôture et l'emprise publique. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe 1 du présent règlement.

Pouvez-vous appliquer cette recommandation pour les zones U en mitoyenneté avec les Zones A comme recommandé par la chambre d'Agriculture ?

Réponse du maître d'ouvrage : Haies : La commune apporte une réponse favorable à la demande.

Commentaire du C.E. : La réponse correspond à mes attentes et à celles de la chambre d'agriculture.

Clôtures : page 16 de la notice de présentation, en zone N ajout des dispositions du code de l'environnement modifié par la loi N° 2023-54 du 2 février 2023 (édifiées à 30 cm au-dessus du sol et limitées à 1.20m). Ces dispositions ne sont pas reportées dans le règlement écrit de la zone N page 128 relatif aux clôtures.

Réponse du maître d'ouvrage : Clôtures : les dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 février 2023 ont été intégrées par erreur au règlement de la zone Ny et seront déplacées au règlement de la zone N.

Commentaire du C.E. : la réponse du maître d'ouvrage répond de façon positive à ma question.

Le chapitre 9 du règlement comporte 4 annexes :

Annexe 2 : Eléments du patrimoine identifié au titre du L 151-19 du PLU

Annexe 3 – Emplacements réservés

Annexe 4 – bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Hormis les titres, les pages correspondantes sont vierges, pouvez-vous indiquer où trouver l'intégralité des annexes concernés dans les différents documents du PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage :

– *Annexes du règlement écrit : ces dernières sont disponibles en intégralité sur le Géoportail de l'urbanisme avec les pièces du règlement actuel. Les PDF d'origines sont divisés en raison de leur poids numérique et du nombre de pages.*

Seront mis à jour pour approbation de la modification du PLU :

- *les fiches présentant les bâtiments pouvant changer de destination (ajout des fiches présentées sur la pièce 02 _ Documents Graphiques de la modification du PLU) ;*
- *Les fiches présentant la liste des emplacements réservés.*

La liste des éléments de patrimoine protégé n'a pas évolué dans le cadre de la modification du PLU.

Commentaire du C.E. : *La réponse du maître d'ouvrage satisfait ma demande, toutefois, indiquer le chemin d'accès sur le site internet de la commune me paraît utile pour permettre aux administrés de consulter ces annexes si besoin (Mesnil en Ouche - Urbanisme - consulter le PLU). Le terme GEOPORTAIL ne me paraît pas adapté car il fait référence au site internet du même nom.*

Risques :

La commune de Mesnil en Ouche est concernée par plusieurs facteurs de risques (carrières souterraines, retrait gonflement des argiles, inondation par débordement de la Risle, remontées de nappe, ruissellement ...)

Existe-t-il un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) ?

Réponse du maître d'ouvrage : *Risques : La commune ne dispose pas d'un DICRIM.*

Commentaire du C.E. :

Dès lors qu'une commune est exposée à au moins un risque majeur, elle doit en informer ses administrés en élaborant et mettant à leur disposition un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Cet outil d'information préventive est indispensable pour préparer la population à bien réagir en cas de crise.

Sur la communication :

Lors de ma première permanence au siège de la commune, j'ai rencontré Madame MICHELLAND, Journaliste à Paris-Normandie. Cette personne souhaitait écrire un article sur la modification du PLU, elle a transmis au service urbanisme un projet d'article que j'ai amendé et modifié dont la copie figure ci-dessous : **De :** MICHELLAND Virginie [mailto:michellandvirginie@gmail.com]

Envoyé : mercredi 25 octobre 2023 10:30

À : Mesnil-en-Ouche - Urbanisme <urbanisme@meo27.fr>; Mesnil-en-Ouche - Direction

<direction@meo27.fr>; maire@meo27.fr

Objet : projet d'article

Projet original :

Au terme d'une procédure longue et complexe, la commune de Mesnil-en-Ouche a approuvé, en mars 2021, un Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant l'ensemble de son territoire. Le document établit, à la lumière du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le zonage des 165 km², entre zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Il prévoit notamment la densification des centre-bourgs, pour créer 250 logements en consommant le moins de foncier possible.

Une enquête publique

Deux ans et demi plus tard, des projets de modifications assez minimes impliquent une révision du PLU. Parmi les étapes de la procédure, l'ouverture d'une enquête publique, confiée du 23 octobre au 6 novembre à Yves Gourvès, commissaire-enquêteur mandaté par le président du Tribunal Administratif de Rouen. Il s'agit de recueillir les « observations, propositions et contre-propositions » des habitants de l'ensemble des communes déléguées. L'avis d'enquête a été affiché dans les lieux publics. A la lumière du dossier d'enquête, consultable au format papier au siège de la commune nouvelle (à Beaumesnil) et à la mairie-déléguée de La Barre-en-Ouche, ou au format numérique sur le site Internet de la commune, chacun est invité à faire part de ses remarques dans les deux registres d'enquête à disposition au siège de la commune nouvelle et de la mairie-déléguée de La Barre-en-Ouche, ainsi que par voie postale et par mail à l'adresse urbanisme@meo27.fr

« J'établirai le 6 novembre une synthèse des observations recueillies et en soumettrai le procès-verbal au maire, Jean-Louis Madelon. La collectivité possède alors un délai de deux semaines pour effectuer les modifications, soumises à la lumière de mes conclusions motivées, au conseil municipal », indique Yves Gourvès.

Changements de destination

Le commissaire-enquêteur tenait une permanence lundi à la mairie de Mesnil-en-Ouche. Deux autres sont prévues, les samedi 28 octobre de 9h à 12h à la salle communale de La Barre-en-Ouche, et le lundi 6 novembre, de 14h30 à 17h30 au siège de la commune nouvelle. Lundi après-midi, des habitants avaient profité de l'ouverture de l'enquête publique pour signaler une petite erreur de localisation du chemin d'accès à leur maison sur le plan.

« La plupart des modifications projetées par la commune nouvelle porte sur des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, à reconverter en habitations. Une vingtaine sont concernées ; 177 sites étaient inscrits pour un changement de destination lors de la réalisation du PLU », ajoute Yves Gourvès.

La balle est donc dans le camp des habitants de Mesnil-en-Ouche.

Projet modifié :

Au terme d'une procédure longue et complexe, la commune de Mesnil-en-Ouche a approuvé, en mars 2021, un Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant l'ensemble de son territoire. Le document établit, à la lumière du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le zonage des 165 km², entre zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Il prévoit notamment la densification des centre-bourgs, pour créer 250 logements en consommant le moins de foncier possible.

Deux ans et demi plus tard, un projet de modification a été prescrit par la commune afin :

- de revoir le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- de modifier Certaines Opérations d'aménagement programmées (OAP) à la Barre-en-Ouche et à Landepéreuse,
- de Mettre à jour le bâti pouvant changer de destination en zone Agricole ou Naturelle (20 demandes)
- de Mettre à jour les emplacements réservés (l'un d'entre eux est destiné à créer un terrain de football à La Barre en Ouche)

Pour effectuer ces modifications, la réglementation du code de l'urbanisme prévoit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet l'information des habitants, le recueil de leurs observations, propositions ou contre-propositions.

Cette enquête qui se déroule sur 15 jours du 23 octobre au 6 novembre 2023 a été confiée par le Président du Tribunal administratif de ROUEN à Monsieur Yves Gourvès, commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur tenait une permanence lundi à la mairie de Mesnil-en-Ouche. Deux autres sont prévues, les samedi 28 octobre de 9h à 12h à la salle communale de La Barre-en-Ouche, et le lundi 6 novembre, de 14h30 à 17h30 au siège de la commune nouvelle.

L'avis d'enquête a été affiché dans les lieux publics (panneaux d'affichage des communes déléguées et entrées des villages de Beaumesnil et La Barre en Ouche). A la lumière du dossier d'enquête, consultable au format papier au siège de la commune nouvelle (à Beaumesnil) et à la mairie-déléguée de La Barre-en-Ouche, ou au format numérique sur le site Internet de la commune, chacun est invité à faire part de ses remarques dans les deux registres d'enquête mis à disposition au siège de la commune nouvelle et de la mairie-déléguée de La Barre-en-Ouche, ainsi que par voie postale et par mail à l'adresse urbanisme@meo27.fr.

L'enquête publique sera clôturée le 6 novembre 2023 à 17h30.

L'article de Paris-Normandie est-il publié ? puis-je en avoir une copie ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Un article a été publié le 31 octobre 2023 dans cet hebdomadaire dont copie ci-dessous :

MESNIL-EN-OUCHE

Aménagement de la ville : qu'en pensez-vous ?

Au terme d'une procédure longue et complexe, la commune de Mesnil-en-Ouche a approuvé, en mars 2021, un plan local d'urbanisme (PLU) couvrant les 165 km² de son territoire à la lumière du plan d'aménagement et de développement durable (Padd).

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE

Deux ans et demi plus tard, la commune prescrit des modifications. « Il s'agit de revoir le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Certaines opérations d'aménagement programmé (OAP) doivent aussi être modifiées à La Barre-en-Ouche et Landepéreuse. Enfin, une mise à jour est la bienvenue, pour des changements de destination du bâti situé en zone agricole ou naturelle (20 demandes pour d'anciens bâtiments agricoles susceptibles d'être reconvertis en habitations, locaux commerciaux ou artisanaux) comme



Parmi les modifications envisagées, une mise à jour pour des changements de destination du bâti situé en zone agricole ou naturelle

pour les emplacements réservés, notamment pour le terrain de football de La Barre-en-Ouche », indique le maire, Jean-Louis Madelon. La réglementation du Code de l'urbanisme prévoit l'ouverture d'une enquête

publique, destinée à informer les habitants et à recueillir leurs observations, propositions et contre-propositions. Programmée du 23 octobre au 6 novembre à 17 h 30, elle a été confiée par le président du tribunal administratif de Rouen à Yves Gourvès, commissaire-enquêteur. Ce dernier tiendra une permanence lundi 6 novembre, de 14 h 30 à 17 h 30 au siège de la commune nouvelle.

L'avis d'enquête a été affiché dans chaque commune déléguée et aux entrées des villages-centres de Beaumesnil et La Barre-en-Ouche. À la lumière du dossier, consultable au siège de la commune nouvelle et à la mairie-déléguée de La Barre-en-Ouche, ou au format numérique sur le site internet de la commune, chacun est invité à faire part de ses remarques dans deux registres d'enquête, ainsi que par voie postale et par mail à l'adresse urbanisme@meo27.fr

EBL02.

MARDI 31 OCTOBRE 2023 / PARIS-NORMANDIE

Par ailleurs, préalablement à l'enquête, une journaliste de l'éveil normand a souhaité me contacter pour un article de presse, j'avais refusé de communiquer mes données personnelles. Un article a-t-il été publié dans cet hebdomadaire ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Un article a été publié le 1^{er} novembre 2023 dans cet hebdomadaire.

ENQUÊTE PUBLIQUE

URBANISME La Ville demande votre avis sur la modification du PLU

Mesnil-en-Ouche lance une enquête publique concernant le projet de modification d'une partie du plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 30 mars 2021.

Cette enquête se déroulera durant deux semaines, du lundi 23 octobre au lundi 6 novembre à 17 h 30. Sur le site internet de la mairie et dans les locaux de la commune nouvelle et de la mairie déléguée de La Barre-en-Ouche, les administrés peuvent accéder aux modifications.

préciser la municipalité. Le PLU ne change pas. »

Cette modification concerne la fonction donnée aux bâtiments sélectionnés par la mairie. Plus d'une centaine d'édifices identifiés pouvaient être transformés en logement, commerce, entrepôt, bureau, bâtiments de services publics, etc. « On est face à des évolutions de projet de la part de propriétaire. Ces changements doivent être officiellement mis à jour », ajoute la mairie.

contrepropositions de chaque habitant. Il sera présent à la mairie de Mesnil-en-Ouche, le lundi 23 octobre de 14 h 30 à 17 h 30 et lundi 6 novembre 2023 de 14 h 30 à 17 h 30 ainsi qu'à la mairie de La Barre-en-Ouche le samedi 28 octobre de 9 h à 12 h. Il est aussi possible de donner son avis par voie postale jusqu'au 6 novembre à la mairie (Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie — 44 rue du Château — Beaumesnil — 27410 Mesnil-en-Ouche) ou sur urbanisme@meo27.fr.

Être à jour

À chaque modification du PLU, la mairie est tenue de faire une enquête publique. Qu'est-ce qui change ? « C'est seulement des révisions mineures, tient à

Un commissaire-enquêteur à l'écoute

Un commissaire enquêteur répondra aux interrogations et consignera également les observations, propositions et

■ Toutes les informations sont aussi sur le site internet de Mesnil-en-Ouche : www.mesnil-en-ouche.fr.

Commentaire du C.E. : Ces articles constituent un complément aux avis d'enquête publique publiés dans ces deux mêmes journaux.

Le Commissaire Enquêteur

Yves Gourvès

