



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Évreux, le **20 AVR. 2026**

Le Préfet

Monsieur le président,

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) portant sur le territoire de la communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge, arrêté par le conseil communautaire le 19 janvier dernier.

Je salue la démarche qui vous a conduit à élaborer ce document d'urbanisme intercommunal sur votre territoire. La réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait en effet de l'intercommunalité l'échelle pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, pour traiter les questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources ou de production de logements, tout en garantissant une cohérence territoriale en matière d'équipements publics et de développement urbain. Le PLUi est l'outil approprié en vue de répondre aux enjeux du développement durable.

J'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration de votre document.

Mes services, après examen de votre projet, ont relevé que le document est de qualité au regard de plusieurs aspects.

En effet, la communauté de communes a exprimé au travers de son projet, la volonté d'un développement résidentiel qui ne s'entend pas uniquement par la construction de nouveaux logements, mais également par le renouvellement urbain et la mobilisation de logements vacants et de sites potentiellement mutables.

La biodiversité est également un élément structurant du projet de PLUi. La communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge démontre une sensibilité marquée pour la protection de son patrimoine naturel qu'elle valorise à la fois par une préservation des enjeux de biodiversité, mais aussi par sa volonté de maintenir un cadre de vie et des paysages typiques des bourgs ruraux.

Le projet de PLUi est conforme aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent aux documents d'urbanisme et répond aux objectifs définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. En conséquence, j'émet un **avis favorable** à votre projet.

Monsieur le président
de la communauté de communes
Lieuvin Pays d'Auge
21 B rue de Lisieux
27230 THIBERVILLE

Toutefois, plusieurs systèmes d'assainissement de votre territoire sont non conformes. Ainsi les communes de Cormeilles et Thiberville font l'objet d'arrêtés de mise en demeure prescrivant des contraintes d'urbanisation. À ce titre, il est nécessaire de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) des communes couvertes par ces systèmes à leur mise en conformité. Il apparaît également nécessaire d'amender le rapport de présentation afin d'exposer ces dysfonctionnements ainsi que les travaux envisagés.

Je vous invite également à prendre en compte les remarques, annexées à ce courrier. À cet égard, la consommation d'espaces planifiée étant légèrement supérieure à l'enveloppe définie par le SRADDET, le projet devra évoluer afin que cette consommation soit inférieure au seuil de compatibilité avec le SRADDET.

Il est important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques, et notamment sur la présence éventuelle de cavités souterraines. Leur report dans le dossier est donc indispensable.

Par ailleurs, la loi climat et résilience impose, désormais, une prise en compte particulière des continuités écologiques à travers une orientation d'aménagement et de programmation spécifique. Si cette orientation est bien présente dans le dossier, elle ne répond pas entièrement aux attentes réglementaires.

Enfin, le rythme de production de 80 logements par an en moyenne sur la période 2022 – 2040 semble une reprise plus modeste du constat valable pour la période 2012 – 2022, alors que les dynamiques d'évolution démographique et la vacance structurelle sur le territoire étaient différentes. Compte tenu de la période d'application du PLUi, les objectifs de production de logement pourraient être réévalués à mi-parcours afin de les ajuster par rapport à la dynamique réellement observée sur la période 2022 – 2031. Cela permettra également de réinterroger la nécessité de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Je vous rappelle que l'ensemble des documents, une fois approuvé, doit faire l'objet d'une publication, au format CNIG, sur le Géoportail de l'urbanisme. Cette publication, selon certaines modalités, peut valoir dépôt sur @ctes (système d'information destiné à la dématérialisation du contrôle de légalité).

Le service en charge de la planification et de l'aménagement du territoire de la direction départementale des territoires et de la mer reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche et les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer pour tenir compte de ces remarques.

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

Le préfet
Charles GIUSTI





**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°1 à l'avis de l'État sur le PLUI de la communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le territoire de la communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge regroupe 5 pôles de plus de 900 habitants dont Thiberville, le plus peuplé avec 1 750 habitants. Les documents d'urbanisme existants sont peu nombreux et anciens pour la plupart. Il est à noter l'effort de chaque commune pour aboutir à un PLUi qui diminue de manière très importante la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux documents d'urbanisme actuels. Le PLUi est l'aboutissement d'une concertation importante avec chaque élu du territoire.

1) Le projet de territoire

Le territoire enregistre une augmentation démographique importante depuis 2009 (+0,8 % par an). Les élus, conscients de la baisse générale de la natalité, ont souhaité adapter leur projet à cette baisse en ayant pour objectif un ralentissement de moitié de cette croissance démographique territoriale.

Pour répondre à ce projet démographique, 1540 logements seraient nécessaires. 500 logements sont possibles au sein du tissu bâti existant et 381 bâtiments agricoles pourraient faire l'objet d'un changement de destination. 481 logements ont par ailleurs été prévus en extension. Le projet aboutit donc à 179 logements qui ne trouvent pas leur positionnement au sein des capacités d'accueil pour lesquels les élus comptent sur la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation du parc ancien.

Le travail minutieux d'identification des capacités d'accueil de nouvelles constructions au sein du tissu bâti actuel permet de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour d'éventuels logements en extensions.

Les 5 pôles du territoire accueillent 37 % des logements projetés. Ces pôles auraient dû accueillir, en proportion, un ratio plus important des nouvelles constructions et donc des nouveaux habitants. Un éparpillement des nouveaux arrivants n'est pas souhaitable et pourrait remettre en cause l'équilibre du territoire.

Certaines communes pourraient, à l'échéance 2040, voir leur population augmenter de plus de 20 %. C'est le cas, par exemple, de Barville, Drucourt, le Favril, le Theil Nolent, Saint-Grégoire-du-Vièvre, Saint-Christophe-sur-Condé, Saint-Martin-Saint-Firmin, Saint-Mards-de-Fresne et Saint-Siméon.

Il est demandé d'étudier la possibilité de recentrer les capacités d'accueil sur les pôles.

2) La compatibilité avec le SRADDET

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe pour la communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 56,7 % par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021.

Cela se traduit par une enveloppe de 88,2 ha sur la période [2021-2040]. Compte tenu du lien juridique entre le SRADET et le PLUi (obligation de compatibilité), une marge de 20 % peut être accordée sous réserve d'être justifiée. Ce qui porterait l'enveloppe à un maximum de 106 hectares.

Selon le rapport de présentation, 21 hectares ont déjà été consommés de 2021 à 2025. L'enveloppe accordée pour le projet sur 2026-2040 est donc de **85 ha, à condition de justifier de la nécessité de dépasser l'enveloppe stricte prévue de 67,2 ha (88,2 ha – 21 ha déjà consommés)**.

La consommation d'espaces présentée dans le cadre du projet est de 72,11 ha dont 51,82 ha pour l'habitat, 8,38 ha pour l'activité économique, 7,47 ha pour les équipements et 4,44 ha pour le tourisme. Toutefois, l'examen du dossier montre des omissions dans le calcul de la consommation d'ENAF :

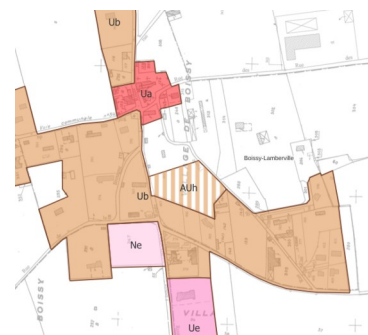
- Les parcelles agricoles situées au sein de l'enveloppe urbaine n'ont pas été prises en compte dans le calcul de la consommation foncière. Ces parcelles représentent une surface d'environ **7 ha**.
- 381 bâtiments agricoles sont comptabilisés comme capacités d'accueil existantes, sans faire mention de la consommation d'espace agricole que cela engendre. Or le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation doit être considéré comme consommateur d'ENAF. Une analyse des données sur les changements de destination réalisés ces dernières années permet d'estimer à 10 % le nombre de bâtiments qui fera réellement l'objet d'un changement de destination, soit 38 bâtiments agricoles qui consommeront **5,7 ha** en considérant une consommation moyenne de 1 500 m² par bâtiment.
- **0,3 ha** de zones Az supplémentaires sont à retenir, dont 1 700 m² à Drucourt et 1 400 m² à Saint-Martin-Saint-Firmin ;
- **2 ha** d'équipements collectifs projetés sont également à ajouter, dont 1 500 m² de Ue à Bazoques, 2 958 m² de Ne à Piencourt, 600 m² de Ne à Saint-Christophe-sur-Condé, 1 100 m² de Ne à Saint-Germain-la-Campagne, 3 300 m² de Ne à Saint-Mards-de-Fresne, 4 000 m² de Ne à Lieurey et 7 500 m² de Ne à Corneilles.

La consommation d'espaces programmée serait donc de 87,11 ha (72,11+7+5,7+0,3+2), soit 2,1 hectares au-dessus de l'enveloppe définie par le SRADET. Le projet devra donc évoluer afin que la consommation planifiée soit inférieure au seuil de compatibilité avec le SRADET.

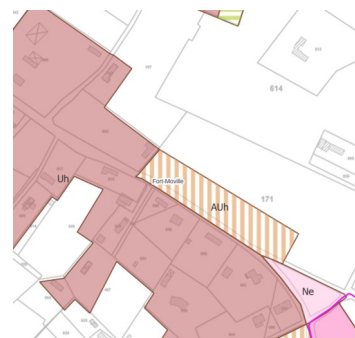
3) Le projet de zonage

Au regard des observations émises ci-avant, la localisation et/ou la délimitation de certaines zones appellent les remarques suivantes :

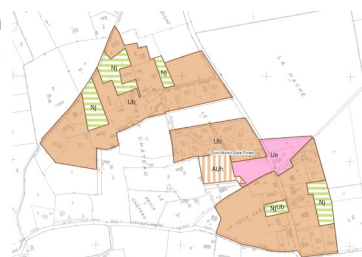
- **Boissy-Lamberville** : le tissu bâti en zone urbaine permet l'accueil de nombreux logements en densification. La zone AUh permettrait l'ajout de possibilités de logements qui déséquilibreraient la trame du territoire. De plus, cette zone est située à proximité immédiate d'un bâtiment agricole (environ 30 mètres). L'OAP correspondante ne prévoit aucune règle spécifique permettant de maintenir une distance minimale entre les futures constructions et le bâtiment agricole. Il est demandé de réduire la zone AUh et d'éloigner sa limite Nord du corps de ferme.



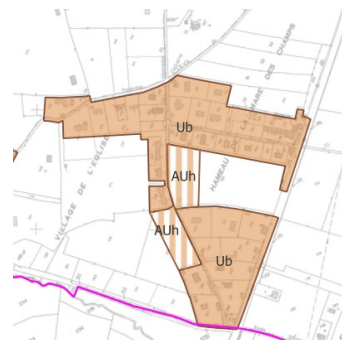
- **Fort-Moville** : Le découpage de la zone AUh favorise une urbanisation linéaire portant atteinte à des terres agricoles et aux paysages, ce qui n'est pas souhaitable. Un autre découpage, voire une autre localisation en densification, aurait été plus judicieux.



- **Saint-Martin-Saint-Firmin** : la zone AUh permettra l'implantation d'habitations que la densification du centre bourg aurait pu accueillir. En effet, le classement en zone U des parcelles inscrites en Nj aurait été plus judicieux et permettrait d'éviter une consommation de 5 253 m².



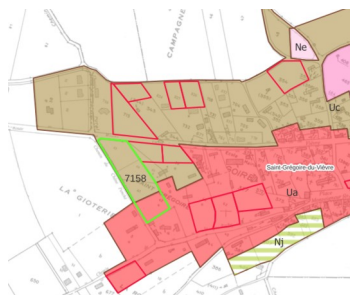
- **Saint-Siméon** : la création de deux zones AUh ne correspond pas au projet de territoire et contribue à une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de plus de 6 000 m² dans une commune d'environ 320 habitants. Il conviendrait de réduire leur superficie, voire de faire un choix entre ces deux zones.



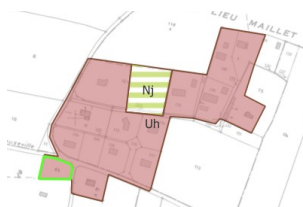
- **Barville** : la zone U prévue en extension sur plus de 7 000 m² (en vert) pourrait accueillir 7 logements supplémentaires, induisant une augmentation de la population communale bien trop importante par rapport à la dynamique actuelle. Il existe suffisamment de capacités d'accueil au sein du tissu bâti actuel (en rouge).



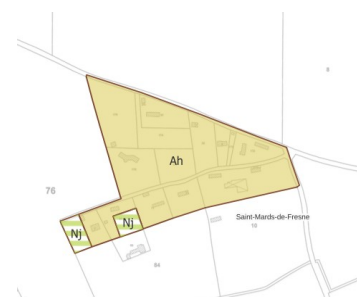
- **Saint-Grégoire-du-Vieuvre** : Les capacités d'accueil au sein de la commune (en rouge ci-contre) conduisent déjà à une augmentation importante de la population. Une ouverture à l'urbanisation de 7 200 m² à l'Ouest permettrait encore à la commune d'augmenter sa population et contribuerait au déséquilibre du territoire qui doit se focaliser sur les pôles principaux.



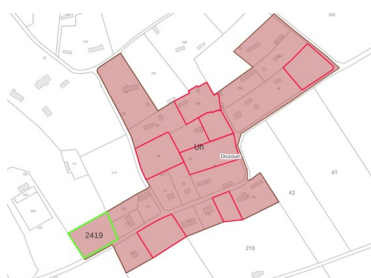
- **Saint-Christophe-sur-Condé** : 3 extensions des zones bâties (3 500 m², 1 200 m² et 1 700 m²) ne sont pas souhaitables en raison de l'impact en entrée des zones bâties. De plus, l'accueil au sein des enveloppes bâties est suffisant pour répondre aux éventuels besoins. Les nombreuses zones Nj enclavées pourraient également accueillir des constructions sans qu'il soit besoin d'effectuer de petites extensions ayant un impact paysager.



- **Saint-Mards-de-Fresne** : Le lieu-dit « le Mont Galant » permet une densification sur près de 8 000 m², soit autant que la zone AUh. Les nombreuses capacités d'accueil au sein du tissu bâti, additionnées à la capacité d'accueil de la zone AUh, augmenteraient la population de plus de 10 %, ce qui n'est pas souhaitable pour le respect de l'équilibre du territoire. Il est demandé de revoir le classement en zone Ah du lieu-dit « Le Mont-Galant » ou de supprimer la zone AUh projetée.



- **Drucourt** : de nombreuses extensions de hameaux sont prévues. Les capacités d'accueil apparaissent trop importantes au regard de sa localisation au sein du territoire et du déclin démographique enregistré de 2014 à 2020. Les capacités au sein du tissu bâti (en rouge) seraient suffisantes pour accueillir de nouveaux logements sans que les extensions à l'urbanisation ne soient nécessaires. Il est donc demandé de revoir le zonage communal afin de réduire les capacités d'accueil.

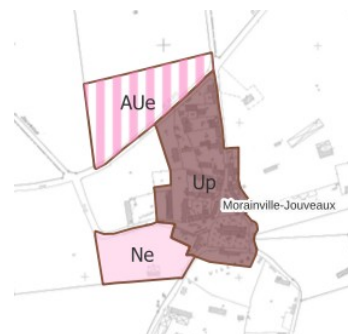


- **Le Favril** : l'intégration de l'ensemble bâti du hameau de « la Vauquelinère » génère une capacité d'accueil importante. Des extensions sont prévues sur la quasi-totalité des hameaux, générant une consommation d'espaces importante. De plus, ces capacités d'accueil sur la commune permettraient une augmentation de 19 % de la population à l'échéance 2040, ce qui déséquilibrerait le territoire. Il est donc demandé de revoir le zonage communal afin de réduire les capacités d'accueil.

- **Le Theil-Nolent** : les capacités d'accueil conduiraient à une augmentation importante de la population alors que certaines extensions, consommatrices d'espaces, pourraient être évitées, comme les 8 000 m² ci-contre entourés de vert et rouge.



- **Saint-Martin-Saint-Firmin** : un groupe de constructions au lieu-dit « La Veillerie » a été classé en Ah, permettant l'accueil de nombreuses habitations. Au lieu-dit « le Merisier Barrier », un secteur Ah a été identifié autour de 3 habitations sur 2 ha avec, au milieu, une dent creuse de 7 700 m². Le projet permet de doubler, au minimum, les habitations existantes au sein d'un « hameau » qui, par sa configuration, ne peut pas être considéré comme constitué. En parallèle, la récente urbanisation de 1,34 ha « au Pommeray » ainsi que les capacités d'accueil au sein du tissu bâti pourraient être suffisantes pour répondre aux besoins communaux. Il convient de revoir l'opportunité de maintenir la zone AUh et/ou la constructibilité des hameaux.
- **Morainville-Jouveaux** : la création d'une nouvelle salle des fêtes sur 1,19 ha de terres agricoles nécessiterait au préalable d'avoir étudié la possibilité d'utiliser une des salles existantes sur les communes limitrophes.



D'autre part, 14 zones Ne ont été définies sur le territoire de la communauté de communes, engendrant une consommation de près de 5,5 ha. La destination de ces secteurs n'est pas toujours déterminée. Une analyse supplémentaire des besoins des communes par rapport à ces équipements devra être réalisée pour mutualiser le plus possible les équipements collectifs afin de réduire la consommation d'espaces.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°2 à l'avis de l'État sur le PLUI de la communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge

La protection de la biodiversité

La communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge démontre une sensibilité marquée pour la protection de son patrimoine naturel qu'elle valorise à la fois par une préservation des enjeux de biodiversité, mais aussi par sa volonté de maintenir un cadre de vie et des paysages typiques des bourgs ruraux.

Afin de répondre aux attentes en matière de biodiversité, les élus ont souhaité identifier les éléments naturels remarquables du paysage bocager, tels que les haies, les vergers, arbres remarquables, mares... caractéristiques du paysage local mais aussi essentiels pour assurer les continuités écologiques sur le territoire intercommunal. Consciente des pressions qui s'exercent sur les milieux naturels exceptionnels ou ordinaires de son territoire, la collectivité entend considérer la biodiversité comme une composante d'importance à prendre en compte dans l'élaboration de son document d'urbanisme.

L'identité du Lieuvin Pays d'Auge s'inscrit dans un territoire majoritairement agricole, présentant un paysage bocager et caractéristique du Pays d'Auge au Nord et un fort morcellement pour les plateaux agricoles et le Sud. Cette organisation spatiale confère au territoire une richesse paysagère et écologique notable, en particulier dans les vallées et les zones humides. Les élus souhaitent préserver cette identité, en conciliant dynamisme agricole, attractivité résidentielle et valorisation des ressources naturelles et patrimoniales.

Le territoire est confronté à des pressions croissantes, liées à l'évolution des pratiques agricoles, à l'urbanisation et aux effets du changement climatique. L'ambition des élus se traduit par la volonté d'assurer un développement harmonieux : protéger les milieux naturels et la biodiversité, renforcer la résilience face aux risques naturels, préserver le patrimoine bâti et paysager, et promouvoir une urbanisation raisonnée respectueuse de l'environnement et de l'identité du territoire.

La préservation de la biodiversité s'opère donc sur l'ensemble du territoire intercommunal par la large mobilisation des zonages N et A couplée à l'utilisation des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme pour la protection des éléments naturels de paysage et/ou à valeur écologique (arbres isolés, haies, mares...) ou d'espaces naturels. De cette manière, la collectivité démontre l'intérêt de répondre aux enjeux de biodiversité sur son territoire et entend préserver les symboles du paysage local.

Afin de parfaire le projet de PLUi dans sa bonne prise en compte des attentes en termes de biodiversité, il sera important de considérer les points suivants :

1) Une OAP trame verte et bleue en décalage avec les attentes réglementaires, qui prend la forme d'un cahier de recommandations

Le projet d'orientation d'aménagement et de programmation thématique trames verte et bleue (OAP TVB) proposé, est abordé sous l'angle d'un cahier de recommandations comme indiqué en page 2 de l'OAP thématique : « L'OAP thématique est à appréhender comme un guide « de bonnes pratiques » devant être largement approprié par les élus, les services techniques ... », ce qui est une bonne initiative pour une pièce annexe au PLUi mais qui ne répond pas réellement aux objectifs d'une OAP TVB.

Pour mémoire, la portée réglementaire d'une OAP et celle d'un cahier de bonnes pratiques (ou de recommandations) sont différentes dans leur application et leur respect. L'OAP s'applique aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, quand le cahier de recommandations, une pièce annexe facultative du PLUi, apporte des compléments d'information à portée pédagogique. **L'OAP ne peut pas répondre uniquement à une vocation informative.**

Pour rappel, les OAP intégrant les continuités écologiques sont rendues obligatoires par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (art. L.151-6-2 CU).

Elles sont ainsi porteuses d'un projet de territoire qui favorise le développement de milieux naturels de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie favorable au bien-être des habitants.

Les dispositions d'une OAP peuvent se composer de principes d'aménagements écrits, mais aussi comporter des schémas, des croquis, des plans de coupe... permettant une spatialisation des intentions de projet, mais aussi de préciser et/ou d'illustrer certains principes. Une OAP thématique permet d'édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire et non pas des règles strictes en remplacement de prescriptions dans le règlement écrit.

Pour la bonne poursuite du PLUi, il sera attendu de revoir l'OAP TVB en tenant compte des attentes réglementaires et en s'interrogeant sur le fond et la forme du document.

En l'état, cette OAP ne satisfait pas les attentes réglementaires, il sera donc nécessaire de se réinterroger sur le rôle attribué à un tel document afin de le développer/rédiger dans le bon cadre réglementaire.

L'OAP TVB doit permettre d'envisager chaque projet d'aménagement comme participant à la cohérence globale de la TVB et d'assurer les continuités écologiques du territoire.

Les orientations ou principes développés dans l'OAP TVB doivent trouver un appui réglementaire au sein du règlement. Le rapport de compatibilité porté par l'OAP s'applique aux projets dans un principe de non-contrariété alors que les prescriptions portées par un règlement répondent à un principe de conformité donnant ainsi une force aux règles alors énoncées.

La TVB et la biodiversité ne peuvent pas être uniquement protégées par des règles fondées sur un lien de compatibilité. La protection de la biodiversité exige des protections fortes qui trouvent un réel appui au sein du règlement (écrit et graphique).

2) Les clôtures : des prescriptions à préciser pour une meilleure prise en compte de la biodiversité et ses besoins de déplacement sur l'ensemble du territoire

Le territoire du Lieuvin Pays d'Auge est caractérisé par sa vocation agricole et son habitat dispersé en hameaux. Dans cette configuration d'aménagement de l'espace, on peut comprendre que les espaces urbanisés sont régulièrement en interface avec les milieux agricoles et naturels.

Afin de considérer ces situations d'interface et de redonner de la mobilité à la biodiversité, le travail sur les clôtures demanderait à être complété sur plusieurs points.

Tout d'abord, la question de la perméabilité des clôtures doit être traitée pour l'ensemble des zonages réglementaires, notamment en zones urbanisées, des secteurs qui concentrent particulièrement les clôtures imperméables qui empêchent la bonne circulation de la faune.

Pour rappel, le cloisonnement des espaces privatifs par des grillages ou des murs hermétiques perturbe la libre circulation des animaux et peut, dans certaines situations, représenter une menace pour leur survie. C'est pourquoi une vigilance devrait être maintenue sur la réglementation des clôtures (règlement écrit et OAP), en limitant au maximum les possibilités de clôtures imperméables.

Le projet de PLUi actuel, aborde la perméabilité des clôtures uniquement par l'intermédiaire de l'OAP TVB. Dans l'optique de conforter l'orientation de l'OAP sur la perméabilité des clôtures et renforcer la résorption des ruptures de continuités écologiques dans l'espace urbanisé, il serait nécessaire de proposer des prescriptions dans le règlement écrit.

Pour l'ensemble des zones, il serait important de préciser en début de partie sur les clôtures « *que les clôtures ne sont pas obligatoires* », sauf cas contraire. Pour rappel, les clôtures sont souvent des obstacles aux déplacements de la faune et dans certains cas constituent de réels pièges.

Aussi, il serait intéressant de compléter le règlement sur ce versant en précisant le caractère perméable que doivent présenter les clôtures, en définissant une maille de grillage permettant le passage de la petite faune par exemple, et ne pas systématiquement encourager le doublement des haies par un grillage, qui doit être envisagé comme une option et non pas une règle générale. Il serait également intéressant d'envisager une réflexion sur la question des murs de soubassement qui constituent généralement des obstacles pour le passage de la petite faune.

En l'état, le règlement écrit propose principalement des règles esthétiques pour les clôtures souvent identiques pour l'ensemble des zones. On peut regretter l'absence de réflexion par type de zonage. Afin de répondre aux attentes du maintien des continuités écologiques, il serait nécessaire de pousser la réflexion sur la perméabilité des clôtures au sein même du règlement écrit afin de donner une réelle force à la prise en compte des déplacements de la faune sur l'ensemble du territoire.

Cas des clôtures en zones naturelles :

En l'état, le règlement écrit du PLUi ne prend pas en compte la loi contre l'enrillagement de février 2023 (voir ci-après).

Pour la zone naturelle, l'application de la loi contre l'enrillagement sera une réponse adaptée, mais il demeure la problématique de la perméabilité des clôtures pour l'ensemble des autres zones.

3) Absence de prise en compte de la loi du 2 février 2023 relative aux clôtures dans les espaces naturels et forestiers

Pour la bonne poursuite de l'élaboration du PLUi, il convient d'intégrer les nouveaux points de réglementation s'appliquant aux clôtures des espaces naturels et forestiers. En effet, depuis sa publication au journal officiel le 3 février 2023, la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée s'applique. Elle vient notamment encadrer l'implantation des clôtures dans les espaces naturels face à la multiplication des grillages empêchant la libre circulation des animaux sauvages et posant des problèmes de sécurité incendie et sanitaire.

Le nouvel article L. 372-1 du code de l'environnement prévoit que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières (N) du plan local d'urbanisme (PLU) ou, à défaut d'un PLU, dans les espaces naturels doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

- Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre.
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Cet article prévoit également 9 cas dans lesquels ces mesures ne s'appliquent pas (aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse par exemple). De plus, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLUi est soumise à déclaration.

Enfin, tout propriétaire d'un enclos prenant la décision d'en supprimer la clôture ou se mettant en conformité procède à l'effacement de celle-ci dans des conditions qui ne portent atteinte ni à l'état sanitaire, ni aux équilibres écologiques, ni aux activités agricoles du territoire, sauf à obtenir une déclaration préalable auprès du préfet de département (article L. 424-3-1 du code de l'environnement).

La nouvelle réglementation en vigueur concernant l'engrillagement des zones naturelles doit être prise en considération pour la bonne poursuite de l'élaboration du PLUi.

4) Promouvoir plus de nature en ville

Dans la note d'enjeux de l'État, il a été porté l'enjeu de « Favoriser la biodiversité jusque dans les bourgs, en tant que vecteur de qualité de vie et de qualité de l'eau ».

Si l'on souhaite développer et favoriser la nature en ville, alors il faut lui laisser de la place pour s'exprimer et non des espaces résiduels. Il devient nécessaire de trouver le bon compromis entre optimisation du foncier pour la construction et réservation d'espaces suffisants pour les espaces de nature. Les espaces de nature en ville ont de réels bienfaits pour la santé des populations, la question de comment mieux intégrer plus de biodiversité en espace urbanisé se pose.

Pour ce faire, il aurait été intéressant d'effectuer dans le diagnostic, un inventaire des espaces de nature en ville (exemple : fonds de jardins, des espaces privés intéressants de nature en ville) et des éléments naturels ponctuels (haies, arbres isolés, bosquets, espace verts, vergers etc ...). Identifier des espaces réservés à vocation d'espaces favorables aux continuités écologiques pourrait également être une option.

La récente loi Climat et résilience rend obligatoire la prise en compte des continuités écologiques dans les OAP. Afin de répondre à ce besoin de nature en ville, l'OAP thématique TVB (ou OAP sectorielle ciblant la zone urbanisée) aurait pu compléter la réflexion sur les zones urbanisées et la manière d'y intégrer plus de nature. En l'état, la nature dans les espaces urbanisés est envisagée au travers de deux orientations, une concernant les clôtures et l'autre l'infiltration des eaux de pluie.

En l'état du projet de PLUi, le territoire du Lieuvin Pays d'Auge ne s'est pas emparé pleinement de cette thématique d'autant que les espaces urbanisés sont régulièrement en contact avec les milieux naturels, agricoles et forestiers environnants. Peu de linéaires de haies en milieu urbain font l'objet d'une protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme, d'autant que les villes et bourgs du territoire présentent des configurations d'aménagement très minéralisées et imperméables aux déplacements de la faune locale. On peut constater une certaine hétérogénéité dans la protection d'éléments naturels à l'échelle du territoire intercommunal. En effet, peu d'espaces verts ou éléments naturels (arbres isolés, haies, bosquets, vergers) ont fait l'objet de protections dans l'espace urbanisé de cœur de bourgs.

Pour rappel, la protection d'éléments naturels ponctuels en ville participe au maintien de corridors écologiques en pas japonais favorables à certaines espèces. De même, la protection des vergers, contribue localement à la trame verte en milieu urbanisé, mais présente une portée limitée du fait de sa protection non homogène à l'échelle intercommunale. Le diagnostic aurait pu être complété d'un inventaire plus fin des éléments naturels des centres-bourgs/urbains contribuant ainsi à une TVB urbaine.

Enfin, les secteurs urbanisés sont régulièrement des secteurs de rupture des continuités écologiques sur le territoire du Lieuvin pays d'Auge et cela est d'autant plus important face à leur caractère fortement minéralisé et leur interface directe avec les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur ce point la question des lisières forestières est uniquement abordée dans l'OAP TVB en proposant une prescription sous couvert de compatibilité via la prescription suivante : « *Maintenir une lisière naturelle (bande enherbée et/ou plantations arbustives) de transition entre les espaces*

forestiers et les espaces urbanisés. Selon les conditions et le contexte, il est demandé de conserver une distance minimale comprise entre 15 et 20 mètres », page 10, OAP TVB.

La rédaction proposée dans le projet d'OAP TVB ne permet pas une instruction aisée de la distance minimale de préservation, à savoir « selon les conditions et le contexte » et ce sous un principe de compatibilité. Afin de faciliter l'instruction de ce point, la rédaction devra être revue.

5) Préservation du bocage et renforcement de la présence des haies sur le territoire communal

Dans le PADD, on peut constater que la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge a su identifier le potentiel qu'apporte le bocage sur son territoire notamment pour ses paysages et les services écologiques soutenus par sa présence. En effet, l'identification des haies repose principalement sur des critères paysagers et hydrauliques. D'ailleurs, un enjeu fort porté par le PADD via l'objectif suivant : « *Restaurer nos mares et nos haies sur talus en priorité sur des secteurs sensibles au ruissellement et au risque inondation* », encourage la protection et la restauration de linéaires de haies dans les secteurs à risque d'inondation.

Aussi, l'accent est régulièrement mis sur l'identité bocagère que la collectivité souhaite conserver en préservant ce patrimoine déjà existant, mais aussi par l'ambition de le restaurer notamment sur les plateaux agricoles (du sud du territoire notamment) et au sein des espaces urbanisés, en encourageant la replantation des haies. Pour ce faire, la collectivité a réalisé une identification fine et précise des linéaires existants à préserver et encourage la replantation de haies via l'OAP TVB. En recroisant cette motivation avec le zonage réglementaire, on peut toutefois observer que cette ambition ne trouve pas pleinement sa traduction sur l'ensemble du territoire.

En effet, pour les secteurs où les risques de ruissellement sont dès à présent connus, il serait nécessaire de mobiliser l'outil EBC (espace boisé classé) afin de maintenir ces éléments naturels aux mêmes emplacements et pouvoir soutenir le service écologique de gestion des inondations, ou pour désigner des secteurs de replantation afin d'assurer des fonctions hydrauliques.

Pour mémoire, les EBC peuvent être mobilisés en prévision de replantation de linéaires de haies notamment, assurant ainsi dans le temps une pérennité des interconnexions entre les réservoirs de biodiversité et la valorisation d'une trame verte et bleue de qualité sur l'ensemble du territoire intercommunal. L'emplacement réservé peut également être utilisé au titre des espaces nécessaires aux continuités écologiques à créer, identifiant ainsi les secteurs privilégiés à la reconstitution de corridors biologiques.

Le maintien, voire le renforcement du réseau bocager est une action favorable à la biodiversité, qui peut apporter rapidement des bénéfices si sa mise en œuvre est bien conduite et respectée. Le choix d'encourager le maintien d'un paysage bocager, garant de linéaires de haies et de mares ponctuant le territoire, est propice au maintien des continuités écologiques indispensables aux déplacements des espèces, entre les réservoirs de biodiversité. Plus largement, la haie présente également de nombreux avantages pour l'activité agricole, la gestion du risque d'inondations et la valorisation du cadre de vie.

En l'état, le projet de PLUi répond à l'ambition d'une bonne protection des linéaires bocagers dans l'objectif de limiter le déclin du maillage bocager et préserver ainsi les haies au service des continuités écologiques et des services écologiques inhérents. Pour ce faire, la collectivité a fait le choix de mobiliser uniquement l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, intégrant de fait, une forme de souplesse dans la protection des haies. La collectivité a fait le choix de ne pas utiliser la protection EBC pour protéger de manière forte certaines portions du bocage qui assurent pourtant des services écologiques tels que la gestion des inondations et du ruissellement, ou maintien d'un paysage de qualité.

Souvent utilisés en complémentarité, ces deux outils promettent pourtant une protection adaptée de l'intégralité du linéaire bocager, tout en favorisant une gestion souple et des pratiques responsables et durables de la ressource bois, très présente sur le territoire.

Pour la bonne poursuite du PLUi, il serait utile de mener une réflexion sur la mobilisation ponctuelle de l'outil EBC pour des linéaires de haies importants notamment pour la gestion du ruissellement et la protection des captages d'eau.

Enfin, dans le règlement écrit, il est précisé dans la partie « dispositions générales » 2c/Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, que **sont autorisées sans demande préalable** : « Les coupes ou création de brèches nécessaires à l'accès d'une parcelle dans la limite d'une brèche par éléments (haies et/ ou talus) selon les longueurs suivantes : 7 m pour l'activité agricole, et 5 m pour les parcelles constructibles. »

Cette prescription pourrait fragiliser la pérennité du maintien des linéaires de haies sous protection L. 151-23 du code de l'urbanisme si la possibilité de créer des brèches d'accès dans les haies n'est pas contrôlée par le dépôt d'une déclaration préalable.

6) Protéger la trame noire au sein du PLUi

La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques empruntés par la faune nocturne et caractérisé par un besoin d'obscurité maintenu pour effectuer leur cycle de vie. Son objectif est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse ; elle est étroitement liée aux corridors écologiques primaires et secondaires de la trame verte et bleue.

L'état initial de l'environnement p 121 présente une partie consacrée à la trame noire. Pour autant, la thématique de la trame noire ne trouve aucune traduction au sein du PLUi, ni dans le règlement, ni dans l'OAP thématique TVB. Les bourgs principaux sont identifiés comme étant des noyaux de pollution lumineuse sur un territoire majoritairement agricole et naturel, où les secteurs urbanisés sont régulièrement en interface avec les zones naturelles et agricoles.

Afin de répondre totalement aux attentes du SRADDET (règle 1), il est important de considérer la trame noire en tant que composante écologique du territoire, dans le but de mener une réflexion sur la manière de réduire les impacts environnementaux de la pollution lumineuse.

L'objectif 46 du SRADDET demande précisément de limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels en développant et étudiant la trame noire. Afin de répondre à cette attente, il est attendu de mener une réelle réflexion autour de la pollution lumineuse, ses impacts sur la biodiversité et sa territorialisation.

Dans l'état initial de l'environnement sont précisés les points suivants : « Les enjeux de trame noire se localisent donc principalement dans la vallée de la Calonne à proximité des bourgs de Corneilles et Epaignes. Un effort, doit également être fait autour des bourg et villages afin de ne pas augmenter la pollution lumineuse. » EIE p 123.

En raison de forts enjeux de prise en compte et de préservation des chiroptères sur le territoire, notamment via la sous-trame bocagère (haies, prairies, picanes), la préservation de la trame noire prend tout son sens. Face à ce constat, le PLUi pourrait envisager d'intégrer la préservation de la trame noire via une orientation de l'OAP thématique TVB.

7) Dispositions générales et essences allergènes

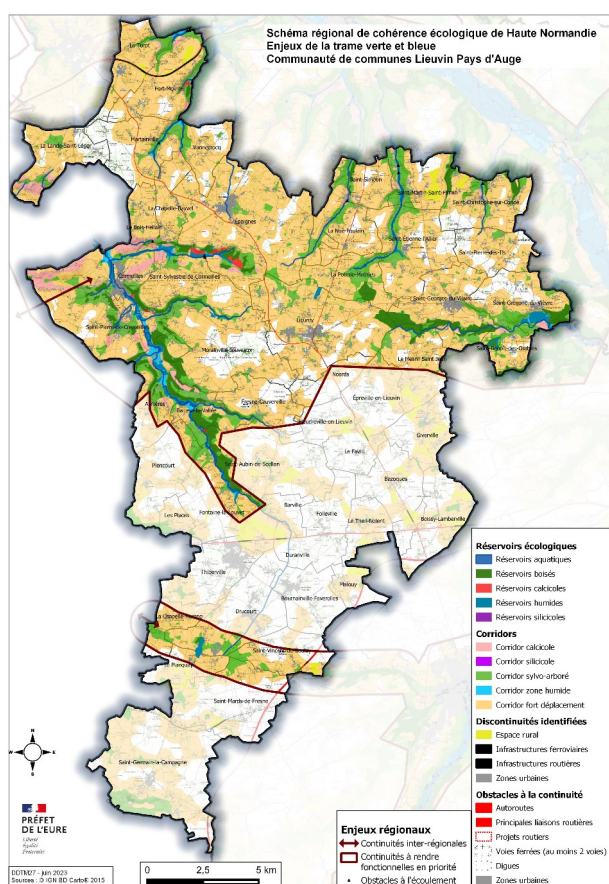
Dans la partie Dispositions générales du règlement écrit, « partie 2/Dispositions relatives à la protection des paysages et de l'environnement », il est indiqué : 2a/Les essences végétales :

« De façon générale et ce, sur tout le territoire, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que **les essences allergènes** et invasives (cf. annexe 1) ».

Le point sur les essences allergènes manque de clarté et apporte de la confusion en s'appuyant uniquement sur l'annexe 1. En l'état des annexes, il est impossible d'identifier les essences ciblées (quelles sont ces essences ?) et quand bien même elles le seraient, il faut être vigilant sur ce point qui pourrait de fait, éliminer de nombreuses essences locales essentielles pour le maintien de la biodiversité locale. Il serait préférable de proposer une règle plus flexible sur la question des essences allergènes en recommandant d'éviter leur plantation dans des secteurs à proximité de lieux accueillants de publics sensibles (écoles par exemple).

Pour information, la suppression des essences allergènes risque d'appauvrir la biodiversité locale, en diminuant le cortège des essences locales. Certaines essences comme le bouleau sont utiles pour la faune locale (ex: *Phalène du bouleau* : comme les autres papillons nocturnes, la *Phalène du Bouleau* entre dans le menu des chauves-souris, des rapaces nocturnes et des oiseaux diurnes, des araignées, elle peut également être parasitée. Les passereaux apprécient les chenilles pour nourrir leurs petits). Certaines essences offrent des pollens qui sont utiles à d'autres fins (apiculture, pollinisation) ou produisent des fruits qui servent de nourriture à la faune locale (espèce humaine y compris). **La liste de ces essences allergènes n'est pas précisément définie dans les annexes.** Interdire des essences locales pour des raisons d'allergies risque d'appauvrir la diversité des essences locales et entraîner des allergies à d'autres essences ainsi qu'une simplification du cadre de vie et de la biodiversité locale.

8) Absence dans le diagnostic d'une carte des continuités écologiques à rendre fonctionnelles en priorité issue du SRCE



Pour rappel, le territoire du Lieuvin Pays d'Auge présente des milieux naturels d'importance en connexion avec les territoires voisins, et notamment deux continuités écologiques inter-régionales à rendre fonctionnelles en priorité.

Dans le projet de PLUI arrêté, l'état initial de l'environnement ne comporte pas de carte représentant les continuités à rendre fonctionnelles en priorité issues du schéma régional de cohérence écologique (SRCE – partie intégrante du SRADDET).

Les espaces urbanisés du territoire sont très minéralisés, ils sont des ruptures de continuités écologiques. Dans le cadre du SRCE, les communes de Cormeilles, Epaignes, Lieurey et Saint Georges du Vièvre se situent dans un secteur de continuités écologiques à rendre fonctionnelles en priorité.

9) Absence d'identification des cours d'eau sur le règlement graphique

En l'état actuel des cartographies du règlement graphique, les cours d'eau ne sont pas identifiés. On peut donc s'interroger sur la manière d'instruire un projet en proximité des cours d'eau pour lesquels une marge de recul est imposée dans les dispositions générales du règlement écrit. A savoir que les nouvelles constructions devront respecter un recul de 15 m en zones A et N et 5 m en zone U et AU.

Concernant cette partie il y a une erreur de frappe :

2f/Les marges de recul le long des cours d'eau

Afin de protéger les cours d'eau et limiter les conséquences face aux inondations, un recul vis-à-vis des berges des cours d'eau identifiés par la police de l'eau est demandé. Les nouvelles constructions devront donc respecter un recul de :

- 15 en zone A et N
- 5m en zone U et AU

Pour une meilleure application de la règle de recul par rapport aux cours d'eau, il serait pertinent de localiser les cours d'eau dans le règlement graphique.

10) Des possibilités d'extensions, d'annexes et dépendances en zone naturelle qui interrogent et peuvent avoir des incidences sur les sites Natura 2000

En l'état, le règlement écrit de la zone naturelle permet des extensions de 80 m², renouvelables tous les 10 ans et la réalisation d'annexes et dépendances dans la limite de 100 m². Ces surfaces conséquentes interrogent d'autant qu'elles sont permises dans une zone garante de la protection des secteurs couverts par des enjeux environnementaux. Les possibilités de construction ainsi offertes augmentent l'artificialisation de milieux naturels.

Sur le territoire de Lieuvin Pays d'Auge, la majorité des sites Natura 2000 est couverte par le zonage réglementaire N. Ce classement en zone inconstructible contribue à la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et limite les possibilités d'artificialisation directe des milieux naturels. Toutefois cette protection sous couvert du zonage N, présente une faiblesse, notamment liée aux projets d'extensions et d'annexes pour lesquelles des seuils importants (80 m², 100 m²) sont autorisés en zone N et pourraient de fait, avoir une incidence sur les sites Natura 2000.

Il serait judicieux de reconsidérer les seuils afin de garantir la compatibilité du règlement avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de maintien des continuités écologiques.

11) À propos du coefficient non aménageable minimal et la préservation des fonctionnalités du sol

« Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire », extrait règlement écrit

Les espaces de pleine terre sont essentiels pour le maintien de la perméabilité des sols et le maintien des fonctions écologiques des sols. Les sols perméables sont garants d'une meilleure gestion de l'infiltration des eaux de pluie au sein des parcelles.

Par exemple, pour la zone Ue consacrée aux équipements, le coefficient non aménageable reste très faible soit 10 % pour des parcelles supérieures à 1 500 m² et n'est pas réglementé pour des parcelles inférieures à 1 500 m², ce qui laisse une part très faible à la perméabilité des sols.

Concernant la zone Ut à vocation touristique, se pose la même remarque à savoir de faibles coefficients d'espace non aménageable ou l'absence de réglementation. Même remarque pour les zones réglementaires Uz, 1AUE, 1AUZ, NE, NR. Pour l'ensemble de ces zonages, se pose la question de la manière dont sera envisagée l'infiltration des eaux pluviales et la perméabilité des sols.

Des fautes de frappe dans les unités des surfaces de parcelles :

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLUi de la communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge

Prise en compte du paysage

1. Une absence d'analyse paysagère et un énoncé d'enjeux succincts

Au sein du rapport de présentation, le diagnostic territorial ne comporte pas de chapitre consacré à l'analyse paysagère du territoire.

Un chapitre « *paysage et patrimoine* » est présent au sein de l'État initial de l'Environnement (EIE). En matière de paysage, ce chapitre reprend le contenu de l'Atlas des Paysages de (l'ex) Haute-Normandie, sans toutefois apporter de compléments. Les constats et enjeux relevés en fin de chapitre se rapprochent davantage d'actions à mettre en œuvre plutôt que d'un réel énoncé d'enjeux.

Le développement d'une approche paysagère spécifique venant compléter et nuancer le chapitre « *diagnostic urbain* » du diagnostic territorial aurait été pertinent et aurait pu conforter l'énoncé d'enjeux stratégiques en matière de préservation des paysages et d'accompagnement de leurs transitions.

2. Un projet politique ancré dans la réalité rurale du territoire

Malgré l'absence d'éléments en matière d'analyse paysagère dans les pièces de diagnostic, des considérations sur le paysage sont bien présentes à travers le projet d'aménagement et de développement durable. Ainsi, l'Axe 3 : *Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir*, présente plusieurs objectifs qui abordent la restauration d'éléments de paysage, les prescriptions sur la végétalisation pour une meilleure intégration, et la qualité des entrées de bourgs, entre autres. L'objectif 2, quant à lui, vise à intégrer au paysage les futurs projets d'énergies renouvelables, et à atténuer le risque inondation par ruissellement par la restauration et la protection d'éléments du paysage.

Le projet politique présente des mesures concrètes, ancrées dans la réalité locale d'un territoire aux enjeux ruraux. Les considérations paysagères sont liées à des enjeux de prévention des risques, ou d'intégration des infrastructures de production d'énergies renouvelables, ce qui leur confère une dimension opérationnelle et de bon sens.

Pour une mise en œuvre adaptée de ce projet politique sur le territoire, attention toutefois à veiller à une correcte traduction réglementaire sur le plan de zonage. Ainsi, les motifs paysagers de haies et alignements repérés comme ayant une action en faveur de la réduction du phénomène de ruissellement devront bénéficier d'une protection d'un niveau supérieur de type espaces boisés classés (EBC).

3. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) construites et argumentées

Chacune des OAP sectorielles présente des mesures sur les formes urbaines et la densité, ainsi qu'en matière d'implantation et d'orientation de chaque construction, mesures qui préfigurent de façon concrète l'enveloppe urbaine future de chaque secteur. Les schémas d'OAP comportent systématiquement la matérialisation de « *traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver* ».

La densité moyenne envisagée de 10 logements/ha propose une densification « *acceptable* », adaptée à la capacité réelle d'accueil de chaque bourg et village, tandis que des densités plus importantes (20 logements/ha) semblent adaptées à des situations plus urbaines.

Plusieurs secteurs d'OAP viennent positionner de l'urbanisation sur des parcelles d'ancien verger. Pour assurer la cohérence avec l'Axe 3 du PADD : *Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir*, la reprise du motif paysager du verger doit systématiquement apparaître au paragraphe « *traitement paysager* », en tant que motif à conserver dans les partis-pris du projet paysager. Les vergers, renouvelés, devront participer à la qualité des espaces publics de la future opération.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°4 à l'avis de l'État sur le PLUi de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge

Démographie - Logement

1) Appréciation générale

Sur les plans de la démographie et du logement, le diagnostic qui sous-tend le PLUi paraît complet et à jour. Par ailleurs, il ne considère pas l'EPCI comme un ensemble isolé mais comme un maillon d'un territoire. Enfin, il propose une synthèse à chaque fin de partie. Pour le logement, ces synthèses sont reprises dans une synthèse générale qui se conclut par un tableau avec les atouts, les points de vigilance et les enjeux. Cette démarche paraît très pédagogique.

Néanmoins, **la sous-occupation des logements y apparaît peu (p 61) alors qu'elle est supérieure à la moyenne départementale (voir Annexe 1)**. De même, pour le logement social, l'étude de la tension ou tout autre élément permettant de juger de l'adéquation du parc est absente. Enfin, l'aspect des faibles performances énergétiques des logements vacants (p 116) n'est pas détaillé.

Nonobstant ces quelques manques, le diagnostic apparaît de bonne qualité.

Toutefois, des points de discordance ont été observés entre les enjeux issus du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). **Ainsi, aucun des quatre enjeux détaillés dans le diagnostic (p 135) ne transparaît de manière claire dans le PADD.**

2) Points favorables

Le PADD semble tenter de répondre au constat du diagnostic sur le déséquilibre problématique de l'offre d'habitat, notamment la part majoritaire des grands logements (p 93). Il propose ainsi de *développer différentes formes et typologies d'habitats pour répondre aux enjeux paysagers et environnementaux* dans l'optique d'accueillir de nouvelles familles (p 14). Dans ce même objectif, il propose de *prioriser l'habitat durable en tendant vers un urbanisme de qualité favorisant le développement des énergies renouvelables* (idem). Ne pas séparer les enjeux liés à l'habitat et au développement durable paraît pertinent. En revanche, le PADD semble faire l'impasse sur l'habitat individuel groupé mis en avant dans le diagnostic et l'habitat collectif (pp 105, 108 et 111).

De même, le PADD met l'accent sur la rénovation/réhabilitation de l'existant – ce qui est en lien avec son PACTE territorial. La reconquête de la vacance structurelle s'inscrit à la fois dans une adaptation à la dynamique démographique prévue (p 7) et la rénovation du bâti ancien et patrimonial (p 15) : prise en compte de la conciliation des enjeux du bâti ancien par rapport au règlement (p 11 et 12), amélioration des performances énergétiques, changement de destination...

Cependant, si une réflexion bioclimatique à l'échelle des projets est prévue au PADD (p 30), elle semble ne concerner que les constructions neuves et pas la rénovation. Qui plus est, en l'absence d'alternative, **l'article 4a des zones pourrait limiter la rénovation énergétique en interdisant l'isolation par l'extérieur**. Il pourrait être envisagé d'introduire un **élément modérateur similaire à celui prévu à l'article UP4b** afin de ne pas limiter les possibilités de rénovation énergétique

De plus, le PADD prévoit des objectifs de limitation de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (p 18), entre autres par l'utilisation éventuelle des friches recensées par l'EPFN.

Cependant, **l'article 3c du règlement concernant les zones UB, UC, UH, 1AUH et AH donne l'impression d'entretenir le modèle pavillonnaire pourtant consommateur en foncier**, alors que des résidences en R+1+C pourraient s'intégrer au modèle souhaité. Même s'il est prévu de réduire l'imperméabilisation des espaces urbains par l'usage de matériaux perméables (imposés pour les parkings collectifs supérieurs à 6 places par l'article 5 des dispositions générales du règlement) et d'autres procédés, **une optimisation plus importante de l'usage du foncier pourrait être recherchée.**

Enfin, le PADD montre une volonté de faire du vieillissement de la population une opportunité en assurant une bonne qualité de vie des seniors par la construction de logements adaptés en centre-bourg (p 14) et en assurant la pérennité des commerces et services s'y trouvant (p 11). Il propose également de diversifier l'offre (idem) pour s'adapter à plus de besoins et développer l'offre de santé (p 16). Enfin, au niveau économique, une stratégie de « silver économie » semble voulue (p 24).

Même s'il reste des pistes possibles d'amélioration, le PADD montre que l'EPCI s'est emparé des sujets actuels du développement durable en matière d'habitat.

3) Points de vigilance

Le PADD reste cependant très synthétique et manque parfois de précision.

Par exemple, les explications manquent sur la façon dont la diversification (les logements actuels doivent être diversifiés, par exemple en typologie) permettra d'accueillir de nouvelles familles (p 14). Le diagnostic montre que la part majoritaire des ménages concernés par un changement de communes sont les 25-54 ans, soit *la catégorie qui regroupe la majeure partie des actifs, ainsi que les ménages avec enfant(s)* (p 38). Or, il montre également que la majorité des logements ont 4 pièces ou plus (p 131), ce qui paraît bien adapté à cette population.

Bien que le PADD reprenne le besoin de *mettre en place une stratégie spatiale dans la répartition des futurs logements à produire* (p 3), on note **l'absence apparente de stratégie spatiale dans la production de logement** : ainsi, sur la carte présentée p 19, cela semble indifférencié même s'il est prévu de *prioriser les interstices urbains*. Le diagnostic distingue pourtant des zones plus « propices » aux résidences secondaires (p 82) ou aux résidences principales (p 78). Il fait aussi ressortir des zones plus touchées par les constructions neuves, au nord et au sud de l'EPCI (page 102). Or, l'orientation n°2 du PDH demande de *suivre de manière fine et territorialisée l'évolution des besoins en logements afin de développer une offre neuve ciblée, complémentaire aux dispositifs d'amélioration du parc* (p 4 de la synthèse). Il serait donc opportun de faire apparaître clairement cette stratégie dans le PADD.

Il y a également peu d'indications sur le point de l'objectif 2 « *permettre à l'ensemble de nos communes d'accueillir de nouveaux habitants dans les prochaines années* » (p 11). Les seuls éléments semblent *la gestion des équipements scolaires* (p 13) et *favoriser une offre en logement abordable pour les jeunes actifs* (p 14). Sur ce second point, si le diagnostic indique que les prix de l'immobilier assez bas participent à l'attractivité du territoire (page 120), il propose de mettre en place des PSLA (p 125) ; **l'usage de ce dispositif pourrait être mentionné au PADD si la collectivité souhaite le mettre en place.**

Un autre exemple concerne *la production de logements de plain-pied* et de petites typologies pour les seniors (p 14) alors qu'il y a beaucoup de sous-occupations. Le diagnostic ne retient qu'un *besoin avéré [...] dans les pôles* (p 131). Dans ce cadre, une stratégie pouvait être la production de petits logements pour les seniors afin que des familles bénéficient des grands logements ou la division des grands logements que les seniors pourraient vouloir garder.

Enfin, il subsiste une imprécision dans le PADD sur la vacance à maintenir à 7 %. Selon le diagnostic (p 86), il s'agit des vacances commerciale et structurelle cumulées. Il laisse cependant entendre que cette vacance n'est pas un problème (p 88) ; cela introduit une contradiction avec son augmentation soulignée depuis 10 ans, mais aussi la volonté de lutter contre (p 88). Puisque le PADD inscrit la lutte contre la vacance structurelle dans ses orientations, il conviendrait de fixer un objectif chiffré de lutte contre cette vacance et, éventuellement, un plafond pour la vacance commerciale (nécessaire mais susceptible de se transformer en vacance structurelle).

4) Observation et réserves éventuelles

La prévision de production de logement semble se baser sur la seule hypothèse d'une population de 22 000 habitants à l'horizon 2040. Pourtant le diagnostic indique une absence de corrélation (p 77), la faisant plutôt porter sur le desserrement des ménages.

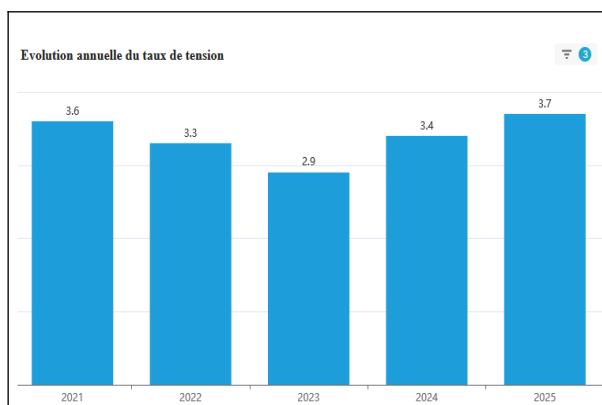
Concernant les résidences secondaires, le diagnostic fait apparaître une diminution de leur taux dans l'EPCI (p 83 et 84). Cependant, il conserve un objectif de stabilisation (p 83) qui est repris au PADD (p 57). **Il serait intéressant de savoir si ce pourcentage prend en compte les résidences « secondaires hybrides » (p 133).**

Notons enfin que le rythme de production de 80 logements par an en moyenne sur la période 2022 – 2040 du PADD semble une reprise plus modeste du constat valable pour la période 2012 – 2022 dans le diagnostic (p 101), alors que les dynamiques d'évolution démographique et la vacance structurelle sur le territoire étaient différentes. La simulation réalisée avec l'outil Otelo (voir annexe 2) aboutit à un besoin d'environ 1 200 logements à l'horizon 2040, sensiblement inférieur aux 1 540 logements retenus dans le PLUi. Cela représente, une moyenne de 29 à 30 logements neufs par an.

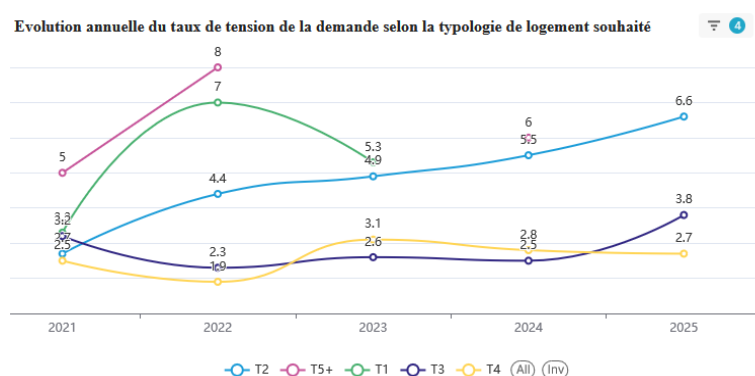
Il semble donc plus opportun de partir sur une hypothèse de 29 logements par an en moyenne. **Une production plus élevée pourrait accentuer la vacance structurelle, ce qui serait en contradiction avec l'objectif affiché de lutte contre ce phénomène.** De plus, Otelo est désormais l'outil de référence pour le calcul du besoin en logement du Ministère de la Ville et du Logement. **Compte tenu de la période d'application du PLUi, les objectifs de production de logement pourraient être réévalués à mi-parcours, afin de les ajuster par rapport à la dynamique observée sur la période 2022 – 2031. Cela permettra également de réévaluer la nécessité de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

D'autre part, le PADD ne fait aucune mention de la mixité sociale et de la production de logements à loyer social (LLS). Pourtant le diagnostic indique qu'un quart des locataires vivent en dessous du seuil de pauvreté (p 66). Même si cette proportion est moindre que dans le département et la région, il reconnaît que, compte tenu des hausses de coûts, *un développement de l'offre locative sociale apparaît comme essentiel pour restaurer des capacités d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire* (p 125). De plus, l'axe opérationnel 1 du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD - p 7) comprend le travail avec les bailleurs à la production d'une offre de logements sociaux adaptés (typologie, localisation, bas quittance).

Cependant, l'EPCI ne comporte aucune commune SRU et la tension globale reste inférieure à 4, en 2025 – même si elle a connu une hausse après la baisse de 2021 à 2023. De manière générale, sur la période 2021-2025, la tension reste plus élevée pour les personnes seules, peut-être par manque de petits logements (20 % du parc en 2024). Même si la tension est élevée sur les T5+, il semble plus facile d'obtenir un logement plus grand qu'un plus petit.



Source : SNE-Stats 2025



Source : SNE-Stats 2025

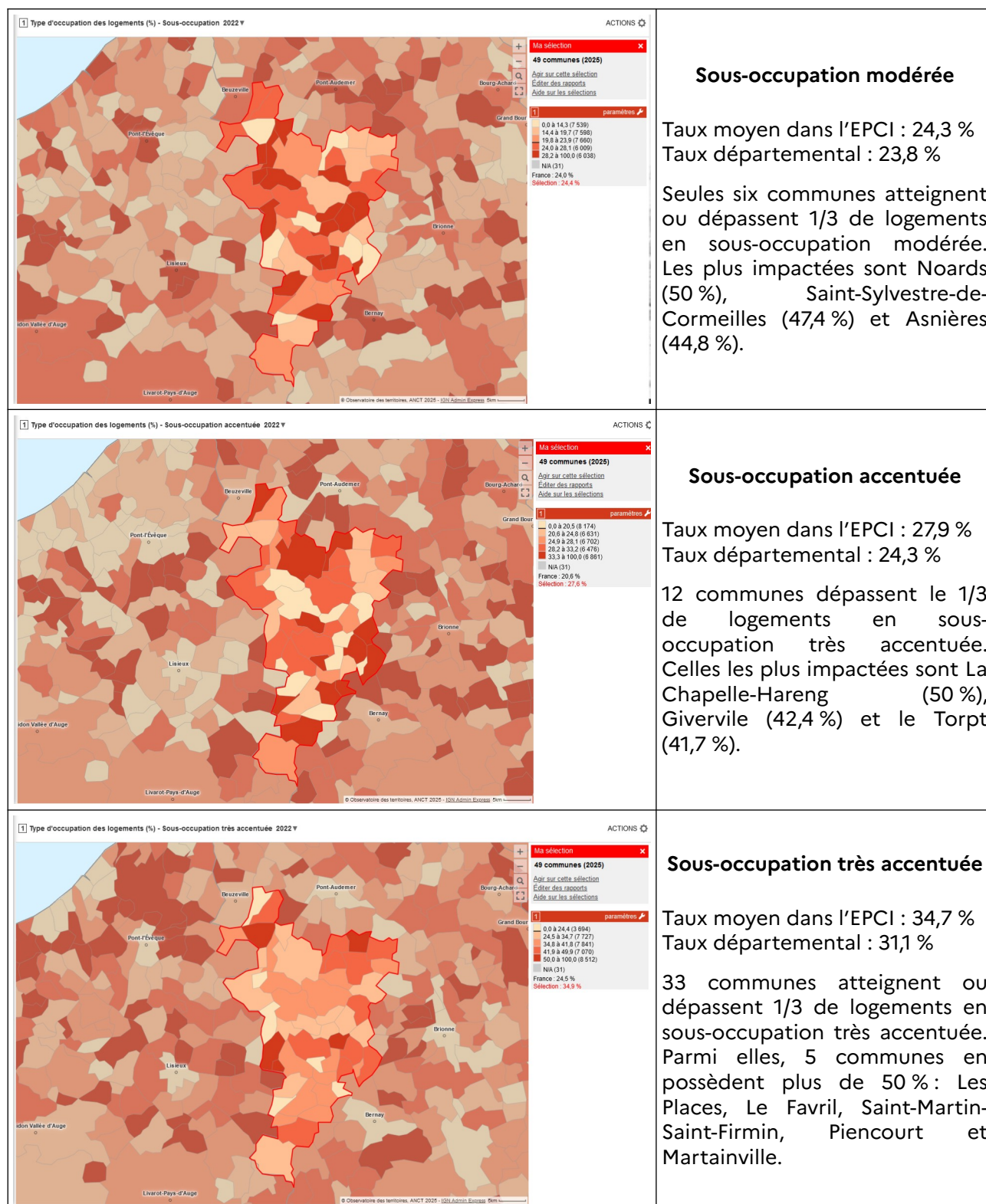
Même si le LLS ne semble pas une problématique à l'échelle de l'EPCI, le diagnostic fait ressortir sa concentration dans les pôles et le nord de l'EPCI (p 124). Il aurait été utile, dans la stratégie de production de logement, d'introduire un volet sur le logement social qui peut être un levier pour attirer les jeunes couples (selon l'ANCOLS, 70 % de la population était éligible au LLS¹) mais demande une proximité des équipements et des infrastructures de transport du fait de la plus grande précarité de ses occupants.

5) Éléments principaux à retenir de l'analyse du volet habitat

- Le **diagnostic apparaît globalement de bonne qualité**, complet et pédagogique, avec une analyse territorialisée et des synthèses claires. Toutefois, certains sujets mériteraient d'être davantage approfondis, notamment **la sous-occupation des logements, la tension sur le parc social et les caractéristiques énergétiques du parc vacant**.
- Une **discordance est observée entre les enjeux identifiés dans le diagnostic et leur traduction dans le PADD**. Les orientations du PADD restent parfois générales et ne permettent pas toujours d'identifier clairement les leviers d'action envisagés pour répondre aux enjeux mis en évidence.
- Le PADD affiche une **volonté positive de diversification de l'offre de logements**, de rénovation du parc existant et de prise en compte du vieillissement de la population. Ces orientations vont dans le sens des enjeux identifiés pour le territoire.
- Néanmoins, **plusieurs orientations gagneraient à être précisées**, notamment en matière de :
 - diversification des typologies de logements,
 - stratégie spatiale de production de logements à l'échelle du territoire,
 - mobilisation du parc existant (vacance, sous-occupation, rénovation).
- La **stratégie de production de logements interroge au regard des dynamiques démographiques récentes**. Les hypothèses de croissance retenues apparaissent relativement élevées au regard des évolutions récentes de population et pourraient conduire à **une production de logements supérieure aux besoins réels**, avec un risque d'accentuation de la vacance structurelle.
- Par ailleurs, **la question du logement locatif social n'est pas abordée dans le PADD**, alors même que le diagnostic met en évidence l'intérêt d'une offre locative sociale pour soutenir l'attractivité du territoire et l'accueil de nouveaux ménages.
- Enfin, certaines **dispositions réglementaires mériteraient d'être réexaminées** afin de mieux concilier les objectifs affichés du PADD avec leur traduction opérationnelle, notamment en matière :
 - d'optimisation de la consommation foncière,
 - de formes urbaines plus sobres,
 - et de facilitation des travaux de rénovation énergétique du bâti.

1 54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS, ANCOLS, 5 mars 2024

Annexe n° 1 : la sous-occupation



La sous-occupation très accentuée, c'est-à-dire les ménages occupant un logement possédant 3 pièces de plus que le nombre qui leur est théoriquement nécessaire, est donc un phénomène non négligeable à l'échelle de l'EPCI et dans beaucoup de ses communes – dont celles proches de l'A13. Si le vieillissement de la population peut être un facteur, il convient confronter cette explication générale aux réalités locales.

Annexe n° 2 : la simulation sous Otelo

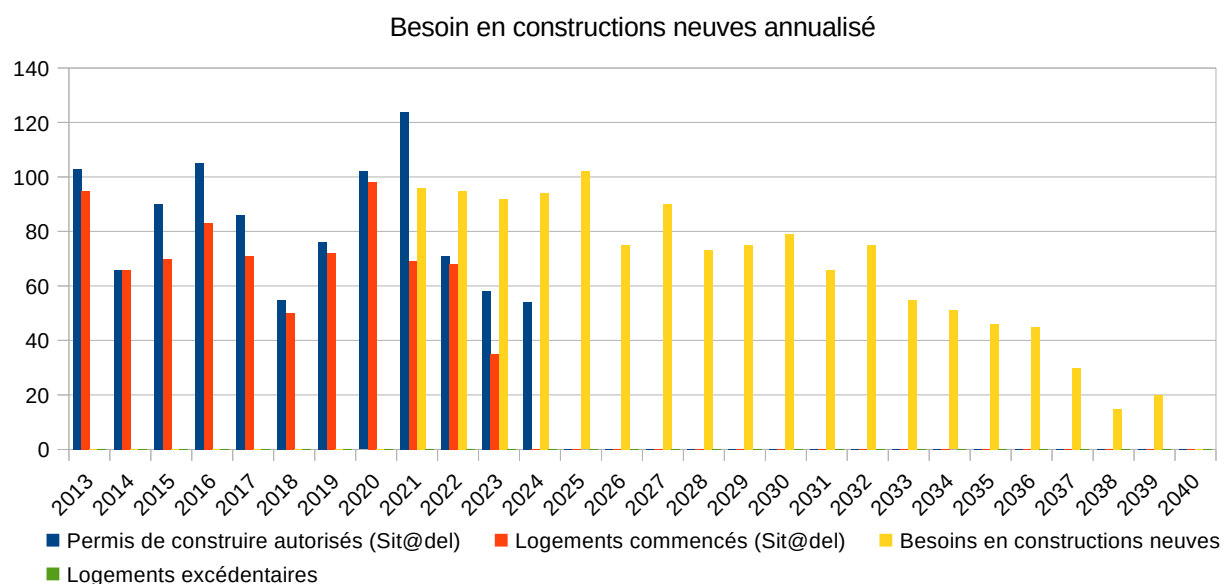
Otelo est désormais l'outil de référence pour le calcul du besoin en logement du Ministère de la Ville et du Logement.

Dans Otelo, la simulation suivante a été réalisée :

- hypothèse haute à 20 814 habitants en 2040
- accélération du desserrement des ménages pour coller aux valeurs Insee 2022
- taux cible de résidences secondaires du PLUi (PADD et diagnostic) de 17 %
- réduction de la vacance structurelle de 50 % pour coller au taux cible général de 7 % ;
- Taux annuel de restructuration et de disparition à 0,12 % de la période 2015-2021 car le document n'en donne pas (p 10).

Comme premier résultat, nous avons obtenu un besoin de 1 186 logements contre 1 540 pour le PLUi. En augmentant les proportions de certains publics en logements indignes, il a été possible de monter à 1 236 logements à partir de 2021. Une fois les 172 constructions commencées (en rouge) et les 504 *logements estimés au sein du foncier potentiellement densifiable* (p 10) déduits, on obtient un besoin de 560 logements neufs, contre 886 au PADD (p 10).

Les besoins annualisés calculés par l'application Otelo sont donnés dans le graphique suivant :



Source : simulation Otelo réalisée le 5 février 2025

Ces données représentent une moyenne annuelle de 29,5 logements neufs, sur la période 2021 – 2040 contre 80 logements annuels au PADD (p 10). Globalement, le besoin en constructions neuves irait s'amenuisant, surtout passé 2032.



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°5 à l'avis de l'État sur le PLUi de la communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge

La prise en compte des risques

1 – Risque inondations

Le risque inondation est correctement traité dans le diagnostic menant le PLUi du Lieuvin Pays d'Auge.

Les documents supérieurs sont pris en compte et mentionnés.

Il est bien fait état du PPRI de la basse Vallée de la Touques. Ce dernier, bien que principalement implanté dans le Calvados, comprend la seule commune euroise de la Lande-Saint-Léger.

Les autres communes localisées le long de la Calonne ne disposent pas d'un PPRI.

Le PLUi prend en compte l'atlas des zones inondables disponible sur l'atlas en ligne de la DREAL.

1-1 Prise en compte du risque dans l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale prend bien en compte le ruissellement dans les orientations fondamentales. Elle fait également référence à l'impact attendu du changement climatique qui va probablement accentuer les désordres causés par les inondations et les mouvements de terrain. Une attention particulière est mentionnée quant à la nécessaire mobilisation de tous les acteurs au service de la connaissance et la culture du risque.

Dans sa synthèse, l'évaluation environnementale atteste de la bonne prise en compte des documents de rang supérieur (SDAGE, SRADDET, PGRI, schéma départemental des carrières).

1-2 Prise en compte du risque dans le règlement

Le règlement du PLUi fait bien état du PPRI de la basse vallée de la Touques comme d'un document supérieur.

Il prend également bien en compte les bandes d'écoulement le long du cours d'eau pour limiter l'implantation de nouvelles constructions. Les distances de recul semblent correctes.

Le service prévention des risques de la DDTM s'interroge quant aux données prises en compte dans l'élaboration des cartes fournies avec le PLUi.

La légende des cartes mentionne un risque de remontée de nappe, ce qui laisse à penser au risque d'inondation par ce phénomène.

Cependant, il apparaît que la représentation graphique fait plutôt référence à la profondeur de la nappe, telle que présentée sur l'atlas de la DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=73f0db91-9aa8-447b-8f3d-241c960888a9&extent=-18665,6214000,-16181,6216091#>), plutôt que la réelle carte de remontée de nappe établie par le BRGM sur le site de Géorisque (https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#).

La DDTM aimerait avoir des précisions sur les données utilisées et reste disponible pour un échange avec le producteur de la cartographie.

La légende mentionne également la zone inondable comme étant en bleu sur les cartes fournies. La DDTM de l'Eure estime que les données utilisées semblent en fait tirées de l'atlas des zones inondées disponible sur le site de la DREAL.

L'atlas des zones inondables, quant à lui, doit reprendre à minima le lit majeur du cours d'eau en l'absence de données.



La carte fournie ci-dessus laisse à penser qu'il n'y a pas de zone inondable par débordement du cours d'eau (absence de zone en bleu) or la carte ci-dessous représente le lit majeur du cours d'eau, au même endroit, qui constitue la zone inondable en l'absence de données.



2 – Risque de cavités souterraines

Le risque lié aux cavités souterraines est partiellement pris en compte dans le PLUi.

2-1 Prise en compte du risque dans l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale (EE) prend en compte le risque lié aux cavités souterraines.

Les OAP sont bien décrites et les risques bien analysés.

Le PLUi est, de manière générale, plus restrictif que la doctrine départementale quant à la gestion des risques liés aux cavités souterraines.

Par exemple, le PLUi interdit la construction d'une annexe ou d'un agrandissement en zone de risque alors que la doctrine départementale ne s'y oppose pas, sous certaines conditions.

Page 144 de l'EE, une OAP est implantée sur une zone en dehors d'un périmètre de risque en lien avec une cavité souterraine. La doctrine départementale ne s'oppose à aucune construction dans ce cas. L'EE, quant à elle, estime que la zone du projet d'OAP est trop proche d'une zone de risque et que cela mérite d'ajouter une distance d'incertitude au-delà de cette zone de risque déjà matérialisée sur l'atlas des cavités souterraines.

Le service prévention des risques de la DDTM précise que les zones de risque prennent déjà en compte les dimensions de cavités connues les plus défavorables de la commune concernée, augmentées d'un cône de décompression de 45° qui est aussi une maximale.

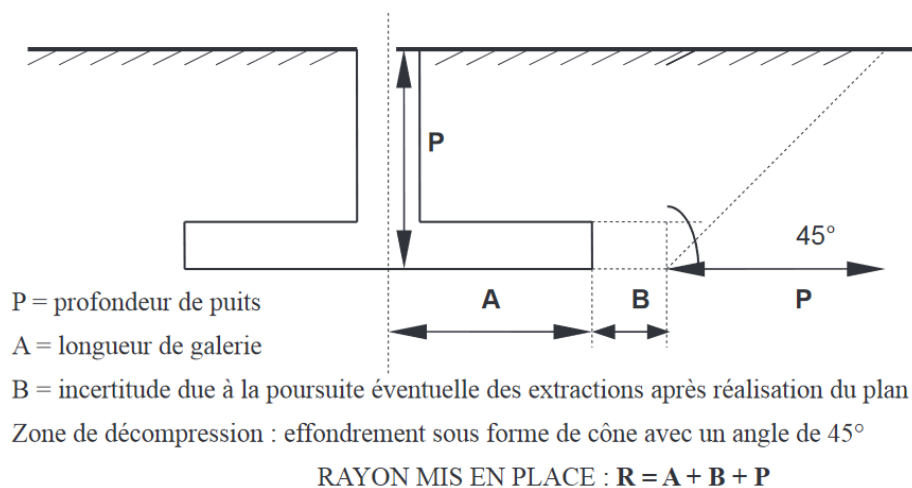
Page 144 de « 1B.Etat initial de l'environnement V.Arrêt », une carte matérialise le risque lié aux cavités souterraines.

Nous proposons de remplacer cette carte par deux autres plus explicites. Ces cartes sont disponibles en annexe à la fin de ce document.



Le périmètre de risque ou « zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines » est à indiquer dans le rapport.

Il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la longueur de la galerie la plus longue d'une marnière sur la commune (A) et de la longueur de la zone de décompression (P). Le cône d'effondrement ou zone de décompression étant calculé avec un angle de 45°, cela revient à prendre en compte la profondeur de la cavité (P). Ce rayon est appelé rayon de sécurité car au-delà de cette distance, il n'y a plus de risque d'effondrement à craindre. On ajoute à cela une incertitude (B), car la galerie a pu être poursuivie après la réalisation du plan de la marnière retrouvé aux Archives.



Pour la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge, les rayons déterminés par commune ont été transmis dans le cadre du porter à connaissance. Il conviendra de s'y reporter..

Les rayons sont déterminés au vu des indices connus et il n'est pas exclu qu'une cavité plus importante n'ait pas été recensée.

Pour les bétouilles, le rayon est de 35 mètres d'après le règlement sanitaire départemental.

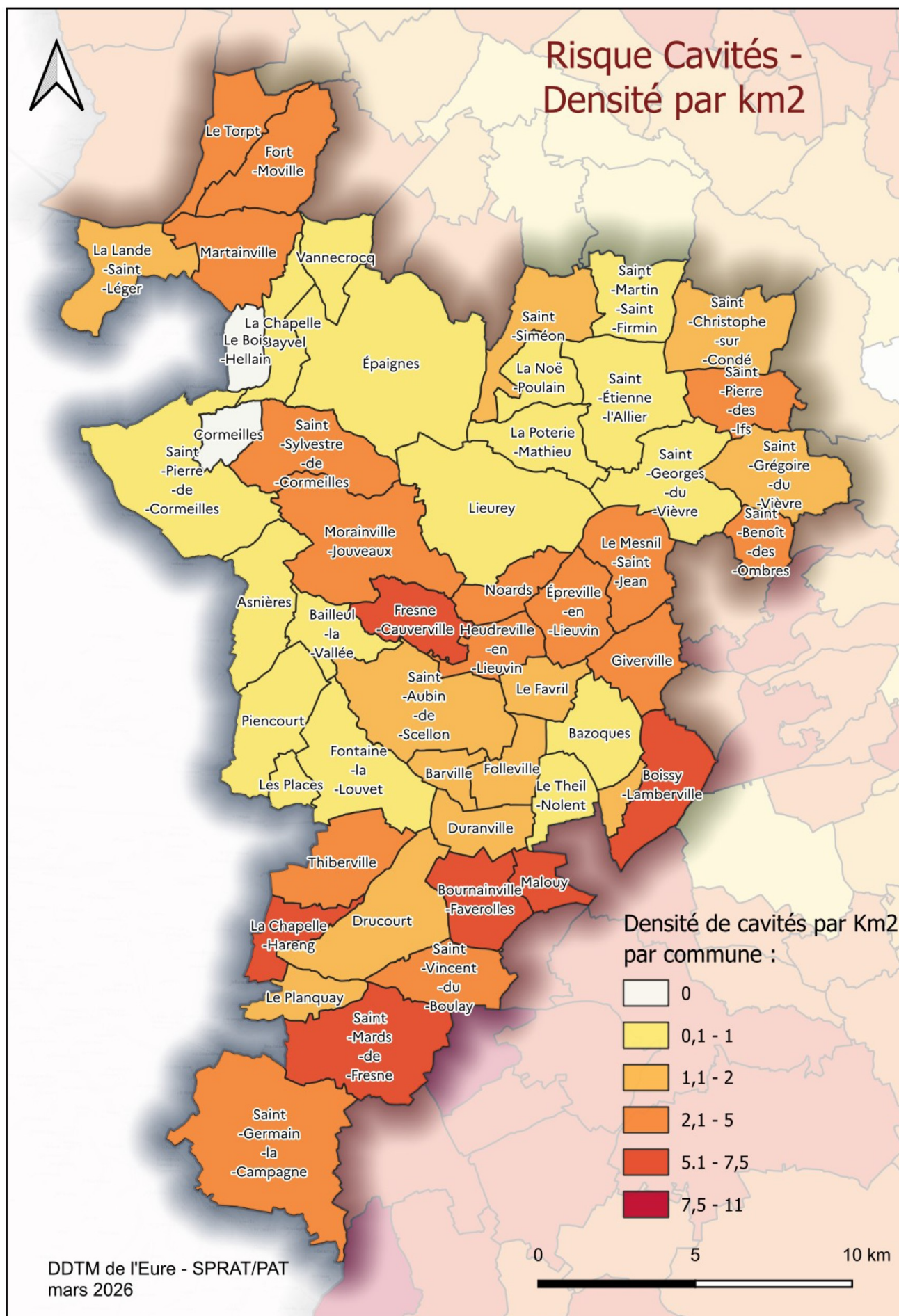
3 – Risque retrait et gonflement des argiles

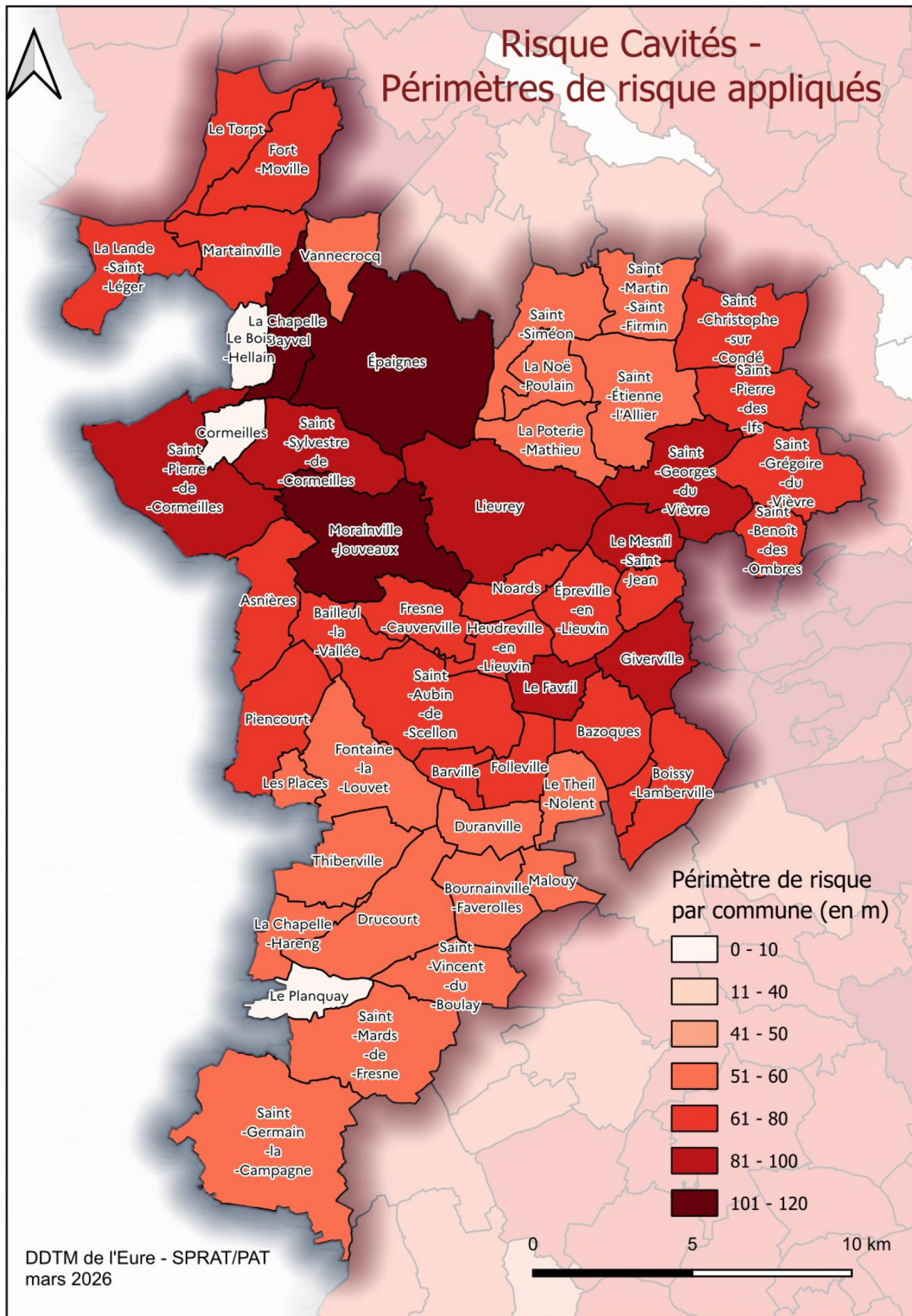
Le retrait gonflement des argiles est bien intégré au PLUi. La cartographie disponible est précise et permet une analyse jusqu'à la parcelle.

4 – Risque éboulements et chutes de blocs

Le territoire couvert par le PLUi n'est pas impacté par le risque lié aux éboulements et chutes de blocs.

ANNEXE







**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°6 à l'avis de l'État sur le PLUI de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge

Le contenu du dossier

L'examen des différentes pièces du dossier appelle les observations suivantes.

1) Le zonage

- Remarques générales

Les zonages font apparaître des zones AUh, AUe et AUz, quand le règlement écrit traite de zones 1AUh, 1AUe et 1AUz. Il conviendra de mettre en concordance les règlements écrit et graphique.

En légende des zonages, les zones AUh sont définies comme des « zones à urbaniser à dominante habitat (ouverture possible sans délai) ». Cette dénomination peut induire en erreur certains lecteurs du plan. En effet, les zones AUh sont bien ouvertes à l'urbanisation, mais certaines d'entre elles font l'objet d'une programmation au 1^{er} janvier 2031 dans les OAP.

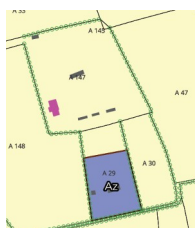
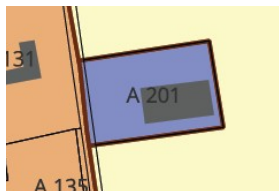
Il serait pertinent de supprimer la notion d'ouverture sans délai dans la légende du zonage ou d'y apporter plus de précisions.

S'agissant des emplacements réservés (ER), la destination et le bénéficiaire de chaque ER sont bien indiqués sur les plans de zonage. Cependant, le numéro de l'ER indiqué dans le tableau n'est pas toujours reporté ou visible au niveau graphique (version pdf), ce qui ne permet pas de faire le lien entre le tableau et le zonage.

- Barville

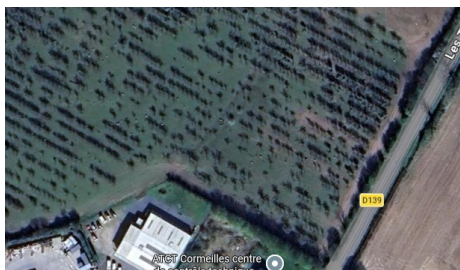
La zone Az est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles.

En se basant sur les vues aériennes, les deux zones Az délimitées sur la commune de Barville ne semblent pas correspondre à des activités économiques non agricoles. Il conviendra de vérifier le bien-fondé de ces deux zones.



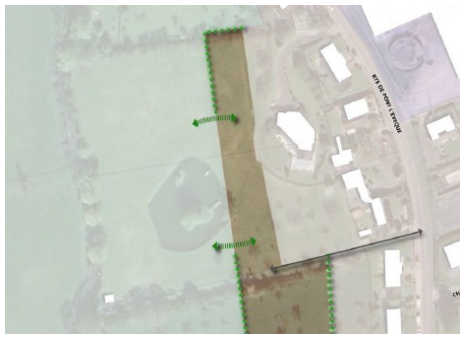
- Cormeilles

La zone AUh prévue au Nord de la commune le long de la RD 139 concerne un secteur identifié comme zone humide potentielle. Une étude devra être réalisée pour confirmer, ou non, la présence de cette caractéristique. Si cette étude confirme la présence d'une zone humide, il est demandé de supprimer la zone AUh.



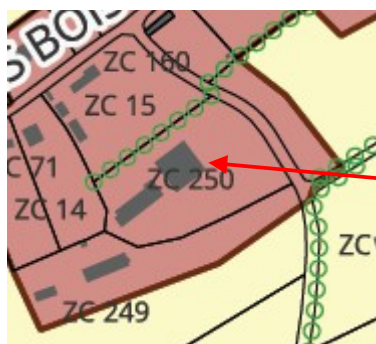
La zone AUh sujet de l'OAP « Route de Pont l'Evêque » est concernée sur sa partie Nord par la proximité immédiate d'une mare protégée dans le cadre du PLUi. Le règlement de ce dernier prévoit notamment une protection stricte des mares et une interdiction de toute construction, installation ou ouvrage dans une bande de recul de 5 mètres à partir de la rupture de pente topographique matérialisant la berge de la mare.

Or, la superposition de la zone avec la photo aérienne dans les OAP montre que la délimitation de la zone remet en cause la protection de la mare. Il serait judicieux de supprimer le nord de la zone à proximité de la mare.



- Drucourt

Au sud-ouest du hameau de Jouas, la propriété inscrite en Uh semble agricole sur une photo aérienne prise en mars 2025. Il conviendrait de réduire le périmètre de la zone Uh.



- Malouy

L'emplacement réservé en vue d'un espace de loisirs (pêche) à partir de l'étang existant semble avoir été inscrit sur une parcelle recevant déjà une nouvelle construction à usage d'habitation.

Il conviendra de vérifier le bien-fondé de cet emplacement réservé.



- Saint Martin Saint Firmin

La zone Az est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles.

La parcelle située en zone Az au lieu dit « L'Ecorney » est libre de toute construction. Elle ne devrait donc pas être inscrite en zone Az.



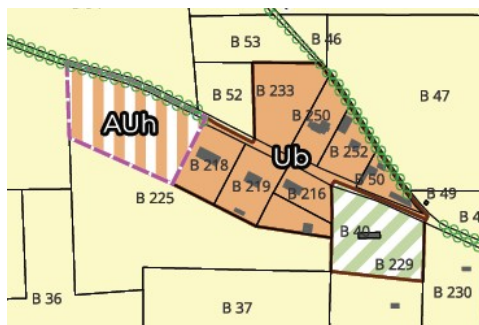
- Saint Pierre de Cormeilles

La zone Ne semble correspondre à des terrains privés sur lesquels des mobil-home ont été installés. Si tel est le cas, il ne s'agit pas d'un équipement collectif. De plus, faut-il reconnaître leur présence et même inciter leur implantation ?



- Saint Sylvestre de Cormeilles

La présence de la mairie au « Gallet » ne suffit pas à justifier la création d'une zone AUh qui aurait pu trouver sa place à proximité immédiate du pôle de Cormeilles et renforcer ainsi la polarité.



2) Le règlement

- Dispositions générales

page 28 : s'agissant du stationnement, il peut être utile de préciser que les aires de manœuvre doivent également être assurées en dehors de voies publiques, notamment s'agissant des industries et entrepôts.

- Zone UA : centres bourgs

page 40 : le coefficient d'espace non aménageable fixé ne favorise pas la densification des centres-bourgs et limite de fait les possibilités de divisions parcellaires.

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m ²	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	30%	60%	75%

Le règlement comprend en annexe un lexique dans lequel apparaît la définition d'un « espace de pleine terre », non utilisée a priori dans le règlement. La définition d'un « espace non aménageable », rappelée dans chaque zone, aurait pu apparaître dans le lexique.

Dans cette définition, n'apparaissent pas les places de stationnement perméables, pourtant imposées pour les ensembles de plus de 6 places de stationnement. Leur prise en compte dans les espaces non aménageables en fonction des matériaux utilisés pourrait permettre une meilleure densification du bâti sans remettre en cause la qualité paysagère.

Les plantes invasives sont listées en annexe 1 et les essences locales en annexe 2. Le règlement indique l'inverse.

Le paragraphe sur la hauteur des haies n'est pas compréhensible.

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures sont limitées à 1,50 ou 2 mètres de hauteur sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits.

- Zone UB : tissus pavillonnaires

page 47 : une emprise au sol limitée à 30 % pour l'ensemble des constructions semble faible en zone UB et ne favorise pas la densification

page 50 : le coefficient d'espace non aménageable fixé ne favorise pas la densification des centres-bourgs et limite de fait les possibilités de divisions parcellaires.

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	40%	70%	75%

Plantes invasives, essences locales, hauteur des haies et clôtures : mêmes remarques qu'en zone UA

- Zone UC : tissus pavillonnaires

pages 60 et 63 : mêmes remarques que la zone UB concernant l'emprise au sol, le coefficient d'espace non aménageable, les plantes invasives et essences locales, la hauteur des haies, les clôtures.

- Zone UE : équipements

page 72 :

Plantes invasives, essences locales et définition de l'espace non aménageable : mêmes remarques qu'en zone UA

- Zone UH : hameaux densifiables

page 84 :

Plantes invasives, essences locales, définition de l'espace non aménageable, hauteur des haies et clôtures : mêmes remarques qu'en zone UA

- Zone UP : centres bourgs à l'architecture typique

pages 101 et 102 : mêmes remarques que la zone UA concernant le coefficient d'espace non aménageable, les plantes invasives et essences locales, la hauteur des haies.

- Zone UT : tourisme

page 106 : la zone UT sur la légende du zonage est définie comme suit :

 **Ut : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques**

Certaines sous-destinations autorisées, telles que les activités de service ou les bureaux, ne devraient-elles pas être interdites ou conditionnées au fait d'être en lien direct avec une activité présente sur la zone ?

Pour rappel, exemples d'activités de service : professions libérales (avocat, médecin, architecte...), banques, assurances, agences immobilières....

Pour rappel, exemple de « bureaux » : activités de gestion financière, administrative et commerciale

page 109 : à l'inverse des zones d'habitat, le coefficient d'espace non aménageable semble faible.

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé		5%	10%

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable.

page 110 :

Plantes invasives, essences locales, hauteur des haies et clôtures : mêmes remarques qu'en zone UA

- Zone UZ : zones économiques

page 117 :

Aucune réglementation n'est prévue s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.

Au regard de la hauteur autorisée (15 mètres au faîtage), il pourrait être envisagé de réglementer l'implantation des constructions en limite de zone lorsque celle-ci est limitrophe d'une zone d'habitat (exemple de la zone UZ de Thiberville limitrophe de la zone AUh).

page 119 : à l'inverse des zones d'habitat, le coefficient d'espace non aménageable semble faible.

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé		5%	10%

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) et à l'inverse prévoir la possibilité pour une activité de prévoir une clôture plus haute pour des raisons de sécurité.

- Zone 1AUE : développement des équipements

page 128 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, et les essences locales.

- Zone 1AUH : développement des tissus pavillonnaires

page 136 : une emprise au sol limitée à 30 % pour l'ensemble des constructions semble faible et ne favorise pas la densification

page 139 : le coefficient d'espace non aménageable fixé ne favorise pas la densification.

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	40%	70%	75%

Une question se pose : comment gère-t-on cette notion quand un permis d'aménager est déposé sur une unité foncière de plus de 1 500 m² ?

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales, la hauteur des haies et les clôtures.

- Zone 1AUZ : développement économique

page 146 :

Aucune réglementation n'est prévue s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.

Au regard de la hauteur autorisée (15 mètres au faîtage), il pourrait être envisagé de réglementer l'implantation des constructions en limite de zone lorsque celle-ci est limitrophe d'une zone d'habitat (exemple de la zone AUZ de Lieurey limitrophe de la zone Ub).

page 148 : à l'inverse des zones d'habitat, le coefficient d'espace non aménageable semble faible.

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé		5%	10%

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés.

Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) et à l'inverse prévoir la possibilité pour une activité de prévoir une clôture plus haute pour des raisons de sécurité.

- Zone A : zone agricole

page 154 :

SC1 : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- Les constructions à usage de **logement de fonction** et les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes sont autorisés à condition que la **présence permanente et rapprochée soit nécessaire**, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Ce logement doit être d'une **surface inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol**. La limite de 150m² ne s'applique pas en cas de changement de destination d'un bâtiment existant excédant cette emprise au sol.

Les 1er et 5ème paragraphes de la condition SC1 se contredisent : la SC1 autorise les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination vers la sous-destination logement sous réserve « **de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement** ».

« Les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes sont autorisés à condition que la présence permanente et rapprochée soit nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation » : cela signifie-t-il que tous les bâtiments désignés comme pouvant changer de destination ne peuvent être transformés en logement que si le futur occupant est agriculteur et doit rester en permanence à proximité de son exploitation ?

page 155 :

Aucune caractéristique architecturale n'est imposée pour les abris pour animaux. Des prescriptions telles que l'intégration harmonieuse dans le paysage ou l'interdiction des couleurs criardes auraient pu leur être appliquées.

page 161 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) ou de n'autoriser que les clôtures végétales.

- Zone AH : petits hameaux légèrement densifiables

page 172 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales, la hauteur des haies et les clôtures.

- Zone AP : secteurs agricoles paysagers

page 179 :

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un STECAL doit fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité.

page 181 : même que remarque qu'en zone A pour les abris pour animaux.

page 182 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) ou de n'autoriser que les clôtures végétales.

- Zone AZ : activités économiques non agricoles

page 186, la zone Az est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles.

On a pu remarquer par l'étude du zonage qu'au moins une parcelle (Saint Martin Saint Firmin) était libre de toute construction. Elle ne devrait donc pas être inscrite en zone Az.

De plus, **pages 187 et 188,** le règlement autorise en zone Az les logements, artisanat et commerce de détail, activités de service, industrie, entrepôt et bureau, avec pour seule condition de ne pas excéder 200 m² d'emprise au sol hors bâtiments existants. Au regard de la définition de la zone Az, le règlement ne devrait autoriser que les constructions et installations liées à une activité déjà implantée sur la zone.

page 189 :

Une hauteur de 15 mètres au faîtage semble excessive au regard de la typologie de la zone AZ.

page 192 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) ou de n'autoriser que les clôtures végétales.

- Zone N : zone naturelle

pages 197 et 198 :

Les logements sont soumis :

- à la condition SC2 qui n'autorise que les extensions et annexes à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement,
- à la condition SC3 qui n'autorise le changement de destination que vers les destinations et sous-destinations autorisées.

Le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitat n'est donc pas autorisé : est-ce volontaire ?

page 203 : même que remarque qu'en zone A pour les abris pour animaux.

page 205 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) ou de n'autoriser que les clôtures végétales.

- Zone NE : zone d'équipements légers

Le règlement est contradictoire.

page 209, la définition de la zone est la suivante : « La zone NE est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs, dédiée à l'aménagement d'équipements collectifs légers sans construction »

Or, **pages 210-211,** le règlement autorise les « locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés », ainsi que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Ces 2 sous-destinations recouvrent un grand nombre de constructions.

La première recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture,...) ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers,...) ou de service public (régie de transports publics, ...)

La seconde recouvre les constructions liées au fonctionnement des réseaux, les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... ainsi que les locaux tels que ceux accueillant les transformateurs électriques.

Il est nécessaire d'apporter une cohérence entre la définition de la zone et son règlement.

Au regard du nombre de zones Ne prévues par le PLUi, cette cohérence est importante : il est rappelé qu'une zone d'équipement est consommatrice de foncier.

La définition de zones Ne exclues de toute construction crée un mitage (exemple : Le Bois Hellain, Saint Christophe sur Condé). De plus, en termes de volumétrie de construction, aucune réglementation n'est prévue.

page 212 :

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un STECAL doit fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité.

page 214 : le coefficient d'espace non aménageable n'est pas cohérent avec le caractère naturel de la zone.

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé			10%

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales.

- Zone NJ : zone interurbaine non densifiable

page 220 : ajouter que les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale.

page 224 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) ou de n'autoriser que les clôtures végétales.

- Zone NP : zone naturelle de qualité paysagère et patrimoniale

page 230 : ajouter que les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale.

pages 239 et 240 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

- Zone NR : énergies renouvelables

page 246 :

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un STECAL doit fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité.

Page 248 : même remarque qu'en zone UA pour les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

- Zone NT : activités de tourisme

page 254 : une emprise de 15 % est-elle suffisamment permissive pour un camping ?

page 255 : une hauteur de 5 mètres est-elle suffisante ? Exemple de l'accueil du camping

page 257 : Le coefficient d'espace non aménageable est-il compatible avec les activités existantes en zone NT, tels les campings ?

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	40%	70%	75%

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) ou de n'autoriser que les clôtures végétales.

- Zone NZ : secteurs occupés par des activités économiques non agricoles

page 261, la zone NZ est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles.

pages 262 et 263, le règlement autorise en zone Nz les logements, artisanat et commerce de détail, activités de service, industrie, entrepôt et bureau, avec pour seule condition de ne pas excéder 200 m² d'emprise au sol hors bâtiments existants.

Au regard de la définition de la zone Az, le règlement ne devrait autoriser que les constructions et installations liées à une activité déjà implantée sur la zone.

page 264 :

Une hauteur de 15 mètres au faîtage semble excessive au regard de la typologie de la zone NZ.

page 267 :

Même remarque qu'en zone UA pour la définition de l'espace non aménageable, les plantes invasives, les essences locales et la hauteur des haies.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) ou de n'autoriser que les clôtures végétales.

- Remarques toutes zones

Il est indiqué, par exemple page 39 : « *L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite.* »

Plutôt que d'interdire l'isolation thermique par l'extérieur, il pourrait être envisagé de l'autoriser sous réserve de mettre en œuvre, après isolation, une façade identique.

La notion de hauteur varie : il est question parfois de hauteur au faîtage, parfois de hauteur sans précision et parfois de hauteur maximale du bâtiment.

Par exemple en zone N et A : "*En limite de zone U, toute construction agricole doit être implantée d'un retrait a minima égal à sa hauteur*".

Afin de faciliter l'instruction, il serait bon d'apporter toutes les précisions utiles ou de n'avoir qu'une définition de la hauteur pour l'ensemble des zones.

3) Les servitudes

La lisibilité des plans des servitudes aurait pu être améliorée en usant d'aplats pour le report des servitudes de monuments historiques AC1.

Le report des servitudes AC1 tient compte des projets de périmètres délimités des abords (PDA) en cours d'institution. Il est rappelé que la mise en œuvre de ces PDA et l'élaboration du PLUi sont 2 procédures distinctes. Le projet arrêté du PLUi ne doit prendre en compte que les servitudes approuvées, à savoir les rayons de protection de 500 mètres initiaux. A ce jour, seule la commune de Thiberville dispose d'un PDA approuvé.

De plus, la liste des servitudes annexées au plan reprend bien les rayons de protection et non les PDA en cours, ce qui ajoute à la confusion.

S'agissant des plans de servitudes, il conviendra d'y reporter les servitudes manquantes :

- les servitudes PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles,
- la servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération (autoroutes A13 et A28),
- la servitude T5, servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Deauville-Saint Gatien.

La légende devra également faire apparaître la servitude T7, « *servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières* ». À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

Cette servitude s'applique à tout le territoire national.

S'agissant de la liste des servitudes, il conviendra de la compléter par la servitude AS1 relative aux périmètres de protection et servitudes autour des captages « Les Bruyères » et « Latéral F1 et F2 » à Bernay, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2025.

A défaut de faire figurer dans le dossier de PLUi les fiches explicatives relatives à chaque type de servitude, il conviendra d'ajouter le lien vers l'adresse à laquelle ces fiches peuvent être consultées : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/infos_sup/?subcategory=sup_sheet



PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par Clothilde GRÉGOIRE
Responsable de la planification territoriale
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Tél 02.32.29.62.13
clothilde.gregoire@culture.gouv.fr

Direction régionale des
affaires culturelles
de Normandie

Évreux, le 26 février 2026

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
à
Madame Agnès SMELA
Chargée d'études Planification et publicité
SPRAT/PAT
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure
1 Avenue du Maréchal Foch CS 20018 27020 EVREUX

Objet : 2026_CG_008_PLUi Lieuvin Pays d'Auge_Avis ABF_PLUi snd arrêt
Fiche « Les Essentiels » Les prescriptions recommandées par l'UDAP pour l'article L.151_19 du CU

J'ai bien reçu le PLUi arrêté et je vous en remercie. Ces documents appellent de ma part les observations suivantes :

Diagnostic :

Page 265, il est indiqué au quatrième point « 17 sites classés et 5 sites inscrits », néanmoins on dénombre **19 sites classés** et **6 sites inscrits** sur le territoire de l'intercommunalité.

Page 266, sur le nombre de monuments historiques, il est indiqué 23 monuments, cependant le manoir de la Vallaiserie à Saint-Germain-la-Campagne est inscrit en tant que monument historique depuis le 29/07/2024 ainsi il est important de corriger cette mention puisqu'il existe 24 MH.

Zonages :

– **Barville :** La zone Ap préalablement définie a été largement rétrécie dans cette version. Afin d'assurer la bonne préservation paysagère de l'écrin du monument historique la zone Ap doit reprendre les dispositions qui avaient été établies, à savoir :



Il conviendrait d'ajouter l'aérodrome allemand au titre du L.151-19 du CU a minima pour ses éléments bâtis (hangar de la ferme (parcelle A138), restes des murs antiexplosion (parcelle ZA23)).

– **Bazoques** : des vestiges des éléments de la télécommunication allemande ont été récemment retrouvés et peuvent être identifiés au titre du L.151-19 du CU.

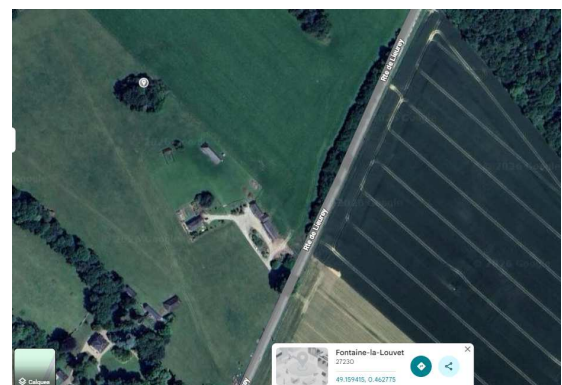
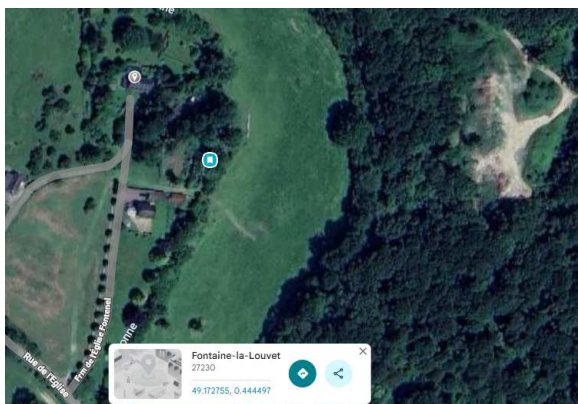
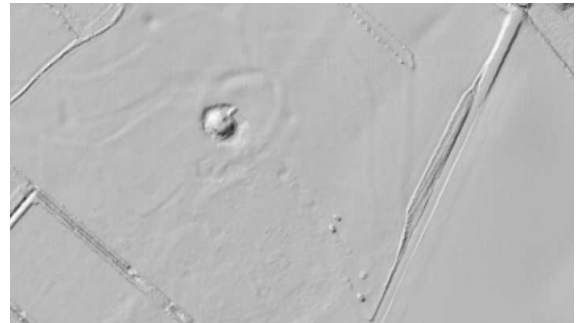
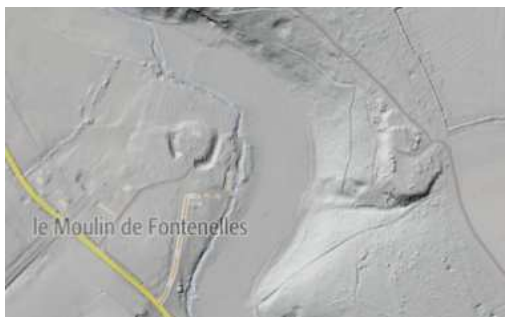


– **Boissy-Lamberville** : Il conviendrait d'ajouter la base de lancement de missile V1 répertoriée sur le plan (parcelles B284 ; 277 ; 411 ; ZB 44) au titre du L.151-19 du CU, et de modifier le zonage en une zone Np afin d'assurer une meilleure protection de ce site. Le site se trouve également sur la commune de Berthouville.

– **Folleville** : les parcelles **A175 ; A176 ; A179; A245 ; A248 ; A278 ; A284 ; C36; C37; C42 ; C44 ; C147 ; C154; C157 ; C158 ; C159** doivent être répertoriées en zone Ua.

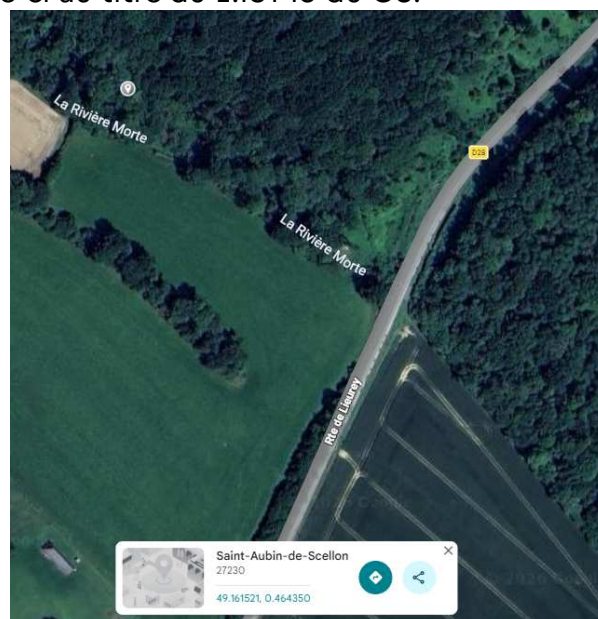
– **Fontaine-la-Louvet** : le fond de vallée au nord de l'église présente des qualités paysagères assez exceptionnelles qu'il convient de préserver par un zonage Np.

Également en consultant le Lidar, il apparaît que des fossés ainsi qu'une motte féodale sont très visibles, il conviendrait ainsi de protéger ces éléments au titre du L.151-19 du CU :



– **Giverville** : l'église n'est pas référencée parmi les éléments remarquables protégés au titre du L.151-19 du CU, il conviendrait ainsi d'ajouter celle-ci ainsi que tous les bâtiments en pans de bois (dont la maison de charité) et les bâtiments avec vitrines qui se trouvent autour du cimetière.

- **La Poterie Matthieu** : au sud de l'église, un site médiéval a été identifié et une Np pourrait être défini pour mieux préserver le secteur.
- **Le Theil Nolent** : de récentes visites avec Philippe WIRTON ont permis de retrouver de nouveaux vestiges de la seconde guerre mondiale, notamment des bases pour des bâtiments de l'aéronaval (parcelles ZE36 ; ZE 56 à proximité de la mare.) qu'il conviendrait de protéger au titre du L.151-19.
- **Malouy** : L'église n'est pas répertoriée au titre de l'article L.151-19 du CU.
- **Noards, église** : Concernant la zone Auh projetée, je vous conseille de vous référer à la fiche « Les Essentiels » sur l'église, les maisons pouvant être autorisées à cet emplacement devant être en pan de bois exclusivement.
- **Saint-Aubin-de-Scellon** : en consultant le Lidar il est possible de voir une motte féodale dans le bois, il convient ainsi de répertorier celle-ci au titre du L.151-19 du CU.



- **Saint-Germain-la-Campagne** : il semble y avoir une erreur matérielle sur le château du Grand Bus, la parcelle étant indiquée en zonage Np avec la dénomination « Nt ».
- **Saint-Mards-de-Fresne** : Il serait intéressant de protéger les vergers du Château du Bourg-Ouest, au titre du L.151-23, ceux-ci participant à la qualité du secteur, à l'identité normande et euroise mais également à la mise en valeur du château.

Il m'apparaît également qu'il est possible d'enlever la protection au titre du L151-19 du CU pour les monuments historiques et de la réserver aux édifices non protégés. Cela concerne notamment le Manoir de la Lande Saint-Léger, les églises du Favril ; Martainville ; Noards ; Saint-Benoît-des-Ombres, ainsi que celle de Saint-Grégoire-du-Vièvre mais également le Château de Launay à Saint-Georges-du-Vièvre.

Règlement :

De manière générale :

Les dispositions devant assurer la bonne protection et conservation des bâtiments répertoriés au titre du L.151-19 du CU ne sont pas suffisantes dans l'écriture actuelle. En effet, par typologie de bâtiments le règlement fourni par l'UDAP doit être repris, vous trouverez celui-ci joint à ce courrier. Il convient ainsi de distinguer les églises, châteaux, maisons en pierres, briques, pans de

bois, etc. et de décrire les bonnes pratiques assurant le respect des dispositions anciennes ainsi que les bons matériaux afin que cette protection soit réellement efficace.

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, afin de garantir une bonne intégration des **menuiseries** en conservant l'architecture traditionnelle euroise, il convient de rappeler que les couleurs criardes, les gris et le noir ne sont pas autorisés. **Le blanc est autorisé** pour les menuiseries (pages 38, 49, 82, 100, 137, 170, 202, 238, 265)

Pour les zones Ua et Up :

Pages 37 et 93, concernant les règlements sur les hauteurs, il convient de modifier les hauteurs autorisées au faîtage en indiquant une **hauteur maximale à 9m et qu'il est possible de déroger à la règle pour les nouvelles constructions accolées à une construction plus haute** ou les constructions d'équipements publics.

En effet, la hauteur de 13m préconisée dans l'écriture actuelle entraîne un risque de constructions venant casser la ligne de paysage et l'harmonie architecturale de secteurs très qualitatifs. **De plus, ces indications de hauteurs sont également élargies aux annexes et dépendances, cela engendre ainsi un risque de multiplications de hauteurs très importantes et une augmentation du mitage**, ce qui n'est pas adapté au contexte architectural local de ces secteurs. **Il conviendrait ainsi d'indiquer pour les annexes et dépendances une hauteur maximale ne devant excéder d'un demi-niveau de la construction voisine.**

De plus, à la lecture croisée des pages 37 et 39, il apparaît qu'il est possible de construire en zone Ua des maisons à toiture plate en R+1, au regard des enjeux paysagers sur ces secteurs très préservés, je vous conseille de privilégier une architecture traditionnelle euroise en autorisant les toits plats sur les annexes et extensions mesurées accolées à la construction principale. Afin de limiter les effets « blocs » une hauteur de 4.50 serait à préconiser.

Également, en zone Ua, l'aspect des façades des annexes, extensions et dépendances ne sont pas réglementées, **il conviendrait de reprendre les dispositions de la zone Up sur celles-ci afin de conserver la qualité architecturale de ces secteurs.**

En zone UP les matériaux de toiture ne sont pas réglementés, il convient ainsi d'indiquer que les toitures seront en ardoises ou tuiles de teinte rouge vieilli à brun vieilli à minima 20u/m² et non 10 aspects 20. Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées.

Zones UH et UT : je vous conseille d'indiquer que les pentes des toitures des constructions principales doivent être à 45° ou doivent conserver les dispositions de toiture préexistantes au sein de ces deux zones afin de conserver la qualité architecturale préservée de ces secteurs.

Pour la zone Ut : les façades des annexes, extensions et dépendances ne sont pas réglementées, il conviendrait de reprendre les dispositions de la zone Up sur celles-ci afin de conserver la qualité architecturale de ce secteur.

Zone 1AUH :

Concernant la zone 1AUH située à proximité immédiate de l'église de Noards, des prescriptions supplémentaires seront à observer au regard des enjeux paysagers plus importants sur ce secteur. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes parallélépipédiques simples soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire.

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C).

Les toitures seront à minima à 45° avec des pignons droits. Les croupes ne sont pas autorisées. Le matériau de toiture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile plate de teinte brun vieilli. Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). De manière exceptionnelle et afin de conserver un caractère rural, l'ardoise en 40x40cm en pose losange sera autorisée. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Seules des maisons à colombages pourront être autorisées, l'emploi de matériaux d'imitation (type fausse pierre) est interdit. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche, le gris et le noir ne seront pas autorisés. Les gris et le noir ne seront pas autorisés sur les menuiseries.

Zone A : Page 159, afin de garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles, il serait intéressant d'ajouter que les gris et le noir ne sont pas autorisés en façade des bâtiments agricoles. Il apparaît que les teintes de beiges, marrons faux bois et vert se fondent davantage dans un environnement agricole, à la différence des teintes sombres qui entraînent un effet « bloc ».

Page 160, les toitures plates sont autorisées sur les bâtiments agricoles, afin de garantir l'intégration de ces constructions à volumes importants il conviendrait de n'autoriser que des toitures à pente.

Zone Ap :

Page 181, afin de garantir la bonne préservation paysagère de ces secteurs identifiés, il est important d'ajouter que le gris et le noir ne doivent pas être autorisés en façade des bâtiments agricoles. Il apparaît que les teintes de beiges, marrons faux bois et vert se fondent davantage dans un environnement agricole, à la différence des teintes sombres qui entraînent un effet « bloc ».

Zone NT :

Page 252, le fait qu'il soit indiqué la mention « les piscines » sans précision du nombre m'interroge. En effet, il m'apparaît qu'un potentiel risque de multiplication du nombre de piscines est à prendre en considération, si dans le cadre de création de gîtes, la construction d'une piscine par bâtiment est possible.

OAP :

Pages 101 et 102, concernant l'OAP route de l'église à Noards, le site se situe dans le périmètre de 500m autour de l'église de Noards, inscrite au titre des monuments historiques depuis le 17 juin 1954. Au regard de la situation du site du projet et des enjeux patrimoniaux les constructions devront suivre les dispositions suivantes :

Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes parallélépipédiques simples soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire.

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C).

Les toitures seront à minima à 45° avec des pignons droits. Les croupes ne sont pas autorisées. Le matériau de toiture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile plate de teinte brun vieilli. Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspects 20). De manière exceptionnelle et afin de conserver un caractère rural, l'ardoise en 40x40cm en pose losange sera autorisée. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Seules des maisons à colombages pourront être autorisées, l'emploi de matériaux d'imitation (type fausse pierre) est interdit. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche, le gris et le noir ne seront pas autorisés. Les gris et le noir ne seront pas autorisés sur les menuiseries.

Pages 106 et 107 : Concernant l'OAP rue de la roseraie à Saint-Etienne-l'Allier, les constructions devront suivre **les dispositions applicables en secteurs protégés, l'église de Saint-Etienne-l'Allier étant inscrite en tant que Monument Historique depuis le 22 juillet 1996.**

Les autres documents n'appellent de ma part aucune observation.



France POULAIN

Les prescriptions recommandées par l'UDAP pour le L.151-19 du CU

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur le territoire, l'UDAP considère comme primordiales les prescriptions suivantes :

Pour l'ensemble des éléments listés :

- les démolitions sont interdites sauf péril,
- les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20u/m², nature du mortier à la chaux aérienne). Cela exclut de fait les résineux pour les pans de bois, les tuiles ardoisées, les panneaux photovoltaïques en intégration ou visibles depuis l'espace public ou les bacs aciers, l'utilisation du ciment, les enduits « fausses pierres », les peintures isolantes, les tuiles métalliques...
- l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cadre d'une restauration, à l'exception des façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes.
- les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment,
- la création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes... et que le rythme de percement des ouvertures soit respecté
- les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu,
- les modénatures doivent être restaurées à l'identique
- les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins et de la couleur de la fenêtre,
- les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées,
- les lucarnes existantes doivent être préservées,
- les débords de toit originels,
- les toitures doivent demeurer dans leur matériau d'origine, de fait, les panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés
- les anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées.
- les enseignes-bandeaux et enseignes-drapeaux ne doivent pas dépasser en hauteur le rebord de la fenêtre du 1^{er} étage.

Pour toutes les églises (affectées ou désaffectées), il faut ajouter les règles suivantes :

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent.
- pas de châssis de toit,
- pour les églises romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux),
- revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couvertures : Tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Pour les châteaux, parcs et jardins, il faut ajouter les règles suivantes

- pas de divisions parcellaires

Pour **la pierre de taille, le moellon ou le silex**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.

Pour **les pans de bois**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont bien intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants,
- les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens,
- les sculptures en façade devront être préservées,
- les encorbellements devront être préservés,
- les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois,

Pour **les façades en chaux-plâtre**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- dans le cadre d'une restauration, les façades en chaux-plâtre devront être enlevées pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique,
- dans le cas de réparation ou d'une restauration faisant apparaître des façades de faible qualité car les matériaux de construction n'étaient pas destinés à être vus, les façades en chaux-plâtre pourront être refaites. Le ciment est à exclure.
- si des modénatures sont présentes (type joints tirés au fer, il faudra les restaurer à l'identique).

Pour **les façades avec essentage**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- l'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue,
- le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement,
- dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique,

Pour **les façades en tout ou partie en briques**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- la brique ne doit pas être peinte
- la brique ne doit pas être karchérisée et imperméabilisée car cela conduit à se modification chimique définitive
- en cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte.

Pour **les vitrines anciennes**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les vitrines anciennes doivent être préservées,
- en cas de nécessité de mise en accessibilité, les vitrines doivent être retravaillées pour ne pas perdre leur qualité esthétique.

Pour le bâti de la Reconstruction, toutes les nouvelles constructions, ou tous les travaux sur une construction existante, visible en même temps qu'un bâtiment de la Reconstruction identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent en assurer la mise en valeur. Pour les bâtiments de la Reconstruction identifiés, les travaux réalisés sur les bâtiments de la Reconstruction ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

La maçonnerie : Les parements ne doivent pas être masqués, notamment dans le cas de travaux d'isolation. Une attention soutenue doit être portée aux façades faites de panneaux de béton, de béton lavé,... qui ne nécessitent généralement qu'un bon nettoyage et non pas une peinture ou un enduit.

L'isolation thermique extérieure doit être recherchée principalement par l'intérieur ou

être réalisée sur l'ensemble du bâtiment (ou de l'ensemble de bâtiments composant un îlot) de façon à pouvoir reproduire l'ensemble des modénatures, saillies, corniches... existantes sur le bâtiment initial. Lors de travaux de façade, les traitements des façades d'origine doivent maintenir ou restaurer la finition d'origine.

Les portes : Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire. Les menuiseries dans d'autres matériaux que ceux d'origine sont autorisées à condition qu'elles conservent les mêmes épaisseurs, profils et géométries.

Les baies : De nouvelles baies peuvent être envisagées afin de suivre l'évolution du bâti, mais elles doivent être faites dans la régularité et l'architecture initiale afin de ne pas perdurer le rythme d'origine. Sur une même façade, toutes les menuiseries, à l'exception de celles de commerces éventuels en rez-de-chaussée, auront la même teinte et les mêmes dimensions. Les matériaux seront similaires d'aspect à l'original. Les châssis de rénovation sont proscrits car ils modifient l'épaisseur des menuiseries et diminuent les surfaces vitrées.

Les lucarnes : Les lucarnes doivent présenter la même typologie (teinte, volume, proportions...) que celle d'origine sur le bâtiment concerné. Si le bâtiment concerné ne comprend pas de lucarnes d'origine, celles à créer devront reprendre la typologie de lucarnes d'origine d'un autre bâtiment de la Reconstruction similaire.

Les volets d'occultations : Les volets doivent être conservés ou restaurés dans leur disposition d'origine (taille, couleur,...) mais les matériaux peuvent évoluer (bois, aluminium, PVC...). Les volants roulants, s'ils n'existaient pas à l'origine, ne sont pas autorisés à l'extérieur des façades.

Les pavés de verre : Dans le cadre d'un ravalement, les pavés de verre devront être conservés et les joints devront être de la couleur d'origine. Ils pourront être sablés mais ne pourront être peints.

Les balcons et les loggias : Les loggias ne pourront pas être fermées.

Les ferronneries : Les garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique ou remplacés par des garde-corps d'aspect similaire. Dans le cas où ils ne répondraient pas aux normes de sécurité actuelles, ils pourront être surmontés d'une main courante dans le même dessin ou accompagnés d'un treillage discret en arrière.

Les toitures : Les couvertures devront être réalisées en tuile plate de teinte brun vieilli, ardoise ou, en zinc.

Les châssis de toit en façade sur rue doivent avoir une taille modeste (78cm x 98cm maximum), doivent être plus hauts que larges et axés sur les ouvertures verticales des étages inférieurs. Des exceptions pourront être faites pour les châssis de désenfumage.

Les châssis de toit en façade arrière, s'ils ont une ossature métallique, doivent être de couleur identique à la couverture. Ils peuvent avoir une taille supérieure à ceux de la façade avant et prendre la forme de verrières. Sur les souches de cheminées, les travaux devront maintenir ou restaurer l'aspect d'origine (finition, teinte, gabarit). Les corniches devront être restaurées selon des procédés permettant de retrouver l'architecture initiale.

Les éléments techniques : Les sorties de climatisation, tuyaux de VMC, antennes paraboliques... doivent être intégrées dans l'architecture et ne pas venir en saillie des murs extérieurs.

Les ajouts et extensions : Les ajouts et extensions sont uniquement autorisés sur les arrières ou cœurs d'îlots. Les teintes et matériaux seront de même nature ou en harmonie avec le bâtiment principal.

Les vitrines : Les vitrines doivent conserver les qualités architecturales existantes au moment de leur création et ne doivent pas être banalisées.

Les enseignes publicitaires : Les enseignes bandeaux doivent être fixées au niveau des Rez-de-Chaussées. Les enseignes drapeaux doivent avoir des proportions modestes, soit 60x60cm, et être fixées sous les éléments séparant le RDC et le 1^{er} étage.

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



Projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge

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 les projets de PLUi 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 plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge, la commission est appelée à se prononcer sur le règlement proposé pour les annexes et extensions des habitations en zones naturelles et agricoles ainsi que sur la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet. Outre cette consultation, dans le cas spécifique du projet de PLUi de la communauté de communes Lieuvain pays d'Auge, la commission est également appelée à se prononcer sur l'économie générale du projet en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) opposable.

Lors de la séance du 26 février 2026, les membres de la commission ont émis les avis suivants :

1 - Un avis favorable avec réserves sur le projet démographique :

Le territoire regroupe 5 pôles de plus de 900 habitants dont Thiberville, le plus peuplé avec 1 750 habitants. Les documents d'urbanisme existants sont peu nombreux et anciens pour la plupart. Les membres de la CDPENAF reconnaissent l'effort de chaque commune pour aboutir à un PLUi qui diminue de manière très importante la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux documents d'urbanisme actuels. Le PLUi est l'aboutissement d'une concertation importante avec chaque élu du territoire.

Le territoire enregistre une augmentation démographique importante depuis 2009. Les élus, conscients de la baisse générale de la natalité, ont souhaité adapter leur projet à cette baisse en ayant pour objectif un ralentissement de moitié de cette croissance démographique territoriale. Pour répondre à ce projet démographique, 1540 logements sont nécessaires. 500 logements sont possibles au sein du tissu bâti existant et 381 bâtiments agricoles pourraient faire l'objet d'un changement de destination. 481 logements ont par ailleurs été prévus en extension. Le projet aboutit donc à 179 logements qui ne trouvent pas leur positionnement au sein des capacités d'accueil pour lesquels les élus comptent sur la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation du parc ancien.

Les membres de la CDPENAF reconnaissent un travail minutieux d'identification des capacités d'accueil de nouvelles constructions au sein du tissu bâti actuel permettant ainsi de limiter la

consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour d'éventuels logements en extensions.

Les 5 pôles du territoire accueillent 37 % des logements projetés. Les membres de la CDPENAF estiment que les pôles auraient dû accueillir, en proportion, un ratio plus important des nouvelles constructions et donc des nouveaux habitants. Un éparpillement des nouveaux arrivants n'est pas souhaitable et pourrait remettre en cause l'équilibre du territoire.

Certaines communes pourraient, à l'échéance 2040, voir leur population augmenter de plus de 20 %. C'est le cas, par exemple, de Barville, Drucourt, le Favril, le Theil Nolent, Saint-Grégoire-du-Viévre, Saint-Christophe-sur-Condé, Saint-Martin-Saint-Firmin, Saint-Mards-de-Fresne et Saint-Siméon.

2 - Un avis favorable avec réserves sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe pour la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 56,7 % par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021. Cela se traduit par une enveloppe de 88,2 ha sur la période [2021-2040]. Compte tenu du lien juridique entre le SRADDET et le PLUi (obligation de compatibilité), une marge de 20 % peut être accordée sous réserve d'être justifiée. Ce qui porterait l'enveloppe à un maximum de 106 hectares.

Selon le rapport de présentation, 21 hectares ont déjà été consommés de 2021 à 2025. L'enveloppe accordée pour le projet sur 2026-2040 est donc de **85 ha, à condition de justifier de la nécessité de dépasser l'enveloppe stricte prévue de 67,2 ha (88,2 ha – 21 ha déjà consommés).**

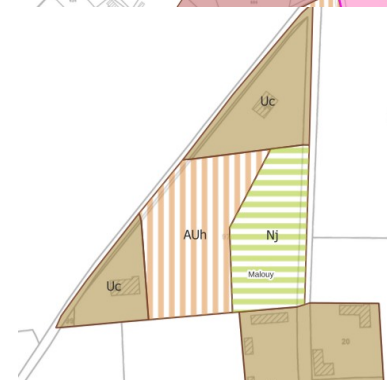
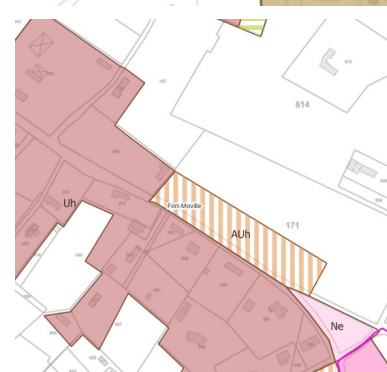
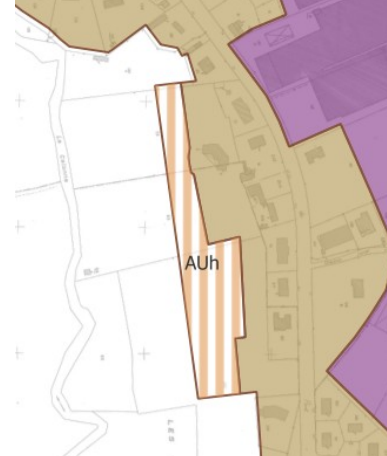
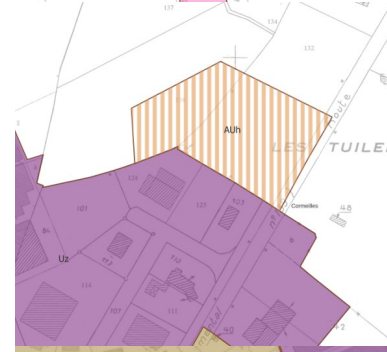
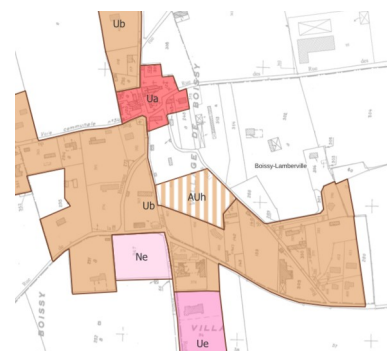
→ La consommation d'espaces présentée dans le cadre du projet est de 72,11 ha dont 51,82 ha pour l'habitat, 8,38 ha pour l'activité économique, 7,47 ha pour les équipements et 4,44 ha pour le tourisme. Toutefois, l'examen du dossier montre des omissions dans le calcul de la consommation d'ENAF :

- Les parcelles agricoles situées au sein de l'enveloppe urbaine n'ont pas été prises en compte dans le calcul de la consommation foncière. Ces parcelles représentent une surface d'environ **7 ha**.
- 381 bâtiments agricoles sont comptabilisés comme capacités d'accueil existantes, sans faire mention de la consommation d'espace agricole que cela engendre. Or le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation doit être considéré comme consommateur d'ENAF. Une analyse des données sur les changements de destination réalisés ces dernières années permet d'estimer à 10 % le nombre de bâtiments qui fera réellement l'objet d'un changement de destination, soit 38 bâtiments agricoles qui consommeront **5,7 ha** en considérant une consommation moyenne de 1 500 m² par bâtiment.
- **0,3 ha** de zones Az supplémentaires sont à retenir, dont 1 700 m² à Drucourt et 1 400 m² à Saint-Martin-Saint-Firmin ;
- **2 ha** d'équipements collectifs projetés sont également à ajouter, dont 1 500 m² de Ue à Bazoques, 2 958 m² de Ne à Piencourt, 600 m² de Ne à Saint-Christophe-sur-Condé, 1 100 m² de Ne à Saint-Germain-la-Campagne, 3 300 m² de Ne à Saint-Mards-de-Fresne, 4 000 m² de Ne à Lieurey et 7 500 m² de Ne à Cormeilles.

La consommation d'espaces programmée serait donc de **87,11 ha (72,11+7+5,7+0,3+2)**, soit 2,1 hectares au-dessus de l'enveloppe définie par le SRADDET. Le projet devra donc évoluer afin que la consommation planifiée soit inférieure au seuil de compatibilité avec le SRADDET tout en justifiant de la mobilisation de la marge de 20 %.

→ Concernant la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation, les membres ont émis les avis et/ou recommandations suivants :

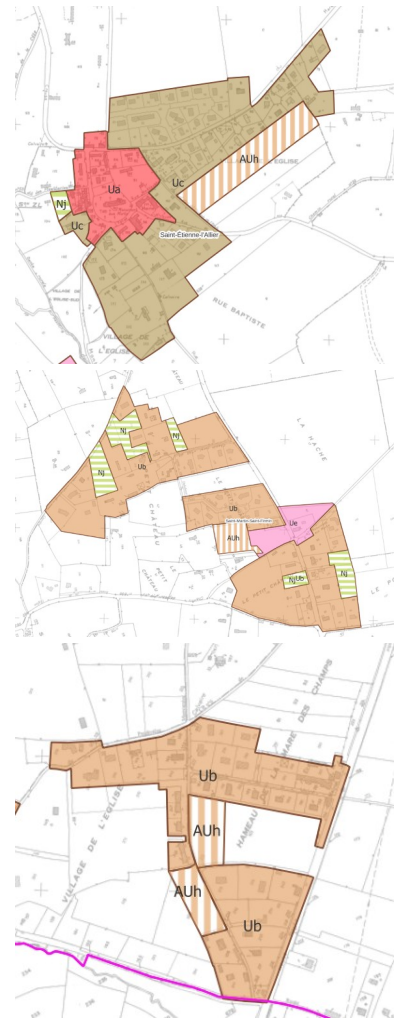
- Boissy-Lamberville (6 320 m²) : Le tissu bâti en zone urbaine permet l'accueil de nombreux logements en densification. Cette zone AUh permettrait l'ajout de possibilités logements qui déséquilibrerait la trame du territoire. De plus, les nouvelles constructions verrouilleraient toute possibilité d'accueil de bétail au sein des bâtiments agricoles au nord de la zone. La CDPENAF émet **un avis favorable** à cette zone AUh à proximité de bâtiments agricoles, **à condition** de réduire sa superficie de moitié et d'éloigner sa limite Nord du corps de ferme.
- Cormeilles, zone AUh au Nord (10 644 m²) : le secteur est identifié comme une zone humide potentielle. Les membres de la CDPENAF demandent la réalisation d'une étude pour confirmer, ou non, la présence de cette caractéristique. Si cette étude confirme la présence d'une zone humide, la commission émet un avis défavorable sur la zone AUh.
- Cormeilles, zone AUh à l'Est (7825 m²) : Les membres de la CDPENAF demandent la suppression de la partie Nord de la zone, celle-ci étant située en limite d'une mare et n'ayant pas vocation à accueillir des constructions sans porter atteinte à l'environnement.
- Fort-Moville (5 603 m²) : Le découpage de la zone AUh favorise une urbanisation linéaire portant atteinte à des terres agricoles et aux paysages, ce qui n'est pas souhaitable. Un autre découpage, voir une autre localisation en densification, aurait été plus judicieux.
- Malouy : La zone AUh est doublée par une zone Nj en raison de la présence d'une cavité souterraine dotée d'un périmètre inconstructible. Les membres de la CDPENAF recommandent le classement en zone N en lieu et place de Nj.



- Saint-Etienne-l'Allier : le découpage de la zone AUh de 300 mètres linéaire aura un impact visuel qui n'est pas propice à un aménagement de qualité du secteur. Les membres de la CDPENAF recommandent un découpage sous une forme plus resserrée pour en limiter l'impact.

- Saint-Martin-Saint-Firmin : La zone AUh permettra l'implantation d'habitations que la densification du centre bourg aurait pu accueillir. En effet, le classement en zone U des parcelles inscrites en Nj aurait été plus judicieux et permettrait d'éviter une consommation de 5 253 m².

- Saint-Siméon, deux zones AUh (1 980 m² et 4 073 m²) : la création de ces deux zones AUh ne correspond pas au projet de territoire et contribue à une consommation d'ENAF de plus de 6 000 m² dans une commune d'environ 320 habitants.



→ En dehors des zones d'ouverture à l'urbanisation, le projet de zonage du PLUi sur certaines communes rurales contribuerait à remettre en cause le projet de territoire qui vise à renforcer les 5 polarités définies. Les membres de la CDPENAF rappellent qu'il convient d'accueillir les nouveaux habitants prioritairement sur les 5 pôles que sont Thiberville, Cormeilles, Lieurey, Saint-Georges-du-Vière et Epaignes. **Les communes suivantes doivent ainsi faire l'objet d'un travail supplémentaire de réduction des capacités d'accueil :**

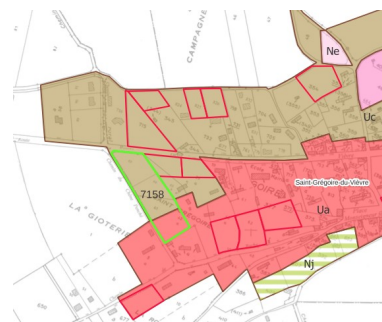
- Barville, 86 habitants : La zone U prévue en extension sur plus de 7 000 m² (en vert) pourrait accueillir 7 logements supplémentaires, induisant une augmentation de la population communale bien trop importante par rapport à la dynamique actuelle. Il existe suffisamment de capacités d'accueil au sein du tissu bâti actuel (en rouge).

- Bazoques : une extension du bourg est dirigée vers la route départementale classée à grande circulation. Il serait judicieux de maintenir l'espace tampon de 75 mètres minimum entre les habitations et la route, permettant ainsi d'éviter la consommation de 1 000 m² de terres



agricoles. Il conviendrait de retirer la parcelle en extension (en bleue).

- Saint-Grégoire-du-Vivier : Les capacités d'accueil au sein de la commune (en rouge ci-contre) conduiraient à une augmentation importante de la population alors qu'une ouverture à l'urbanisation de 7 200 m² à l'Ouest permettrait encore à la commune d'augmenter sa population et contribuerait au déséquilibre du territoire qui doit se focaliser sur les pôles principaux.



- Saint-Christophe-sur-Condé : 3 extensions des zones bâties (3 500 m², 1 200 m² et 1 700 m²) ne sont pas souhaitables en raison de l'impact en entrée des zones bâties. De plus, l'accueil au sein des enveloppes bâties est suffisant pour répondre aux éventuels besoins. Les nombreuses zones Nj enclavées pourraient également accueillir des constructions sans qu'il soit besoin d'effectuer de petites extensions ayant un impact paysager.



- Saint-Mards-de-Fresne : Le lieu-dit « *le Mont Galant* » permet une densification sur près de 8 000 m², soit autant que la zone AUh. Les nombreuses capacités d'accueil au sein du tissu bâti, additionnées à la capacité d'accueil de la zone AUh, augmenteraient la population de plus de 10 %, ce qui n'est pas souhaitable pour le respect de l'équilibre du territoire. La CDPENAF émet un **avis défavorable** au classement en zone Ah du lieu-dit « *Le Mont-Galant* » sauf à supprimer la zone AUh projetée.

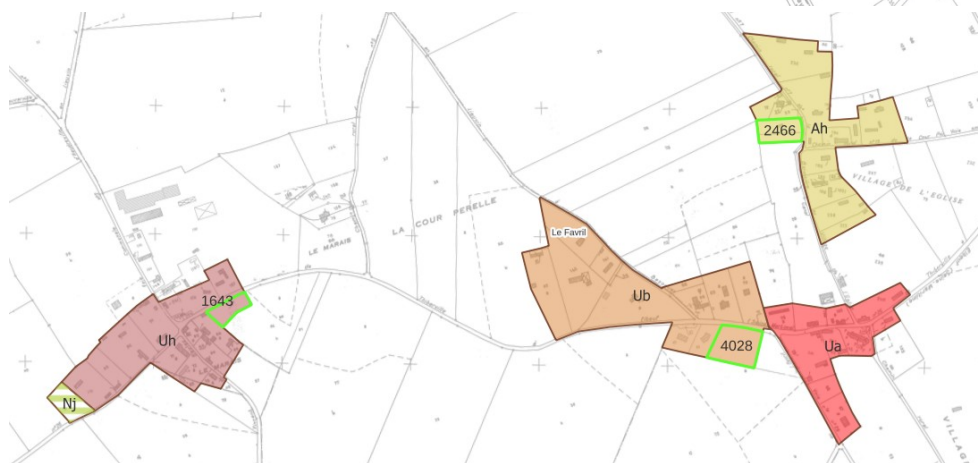


➔ Le projet de zonage du PLUi prévoit des extensions de l'urbanisation qui, sur certaines communes rurales, contribueraient à remettre en cause le projet de territoire qui vise à renforcer les 5 polarités définies. Ainsi, **les extensions d'urbanisation ci-après reçoivent un avis défavorable** :

- Drucourt : de nombreuses extensions de hameaux sont prévues. Les capacités d'accueil apparaissent trop importantes au regard de sa localisation au sein du territoire et du déclin démographique enregistré de 2014 à 2020. Les capacités au sein du tissu bâti (en rouge) seraient suffisantes pour accueillir de nouveaux logements sans que les extensions à l'urbanisation ne soient nécessaires. La CDPENAF émet un **avis défavorable** à l'extension de 2 400 m² en vert et la zone U au-dessus du secteur Nj ci-contre.



- Le Favril : l'intégration de l'ensemble bâti du hameau de « la Vauquelinère » génère une capacité d'accueil importante. Des extensions sont prévues sur la quasi-totalité des hameaux, générant une consommation d'espaces importante. De plus, ces capacités d'accueil sur la commune permettraient une augmentation de 19 % de la population à l'échéance 2040, ce qui déséquilibrerait le territoire. La CDPENAF émet un **avis défavorable** aux extensions cernées de vert ci-dessous.



- Le Theil-Nolent : Les capacités d'accueil conduiraient à une augmentation importante de la population alors que certaines extensions, consommatrices d'espaces, pourraient être évitées. La CDPENAF émet un **avis défavorable** à l'extension en rouge ci-contre de 8 200 m².



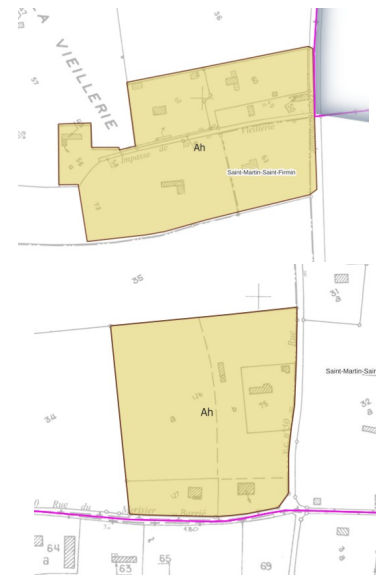
- Saint-Martin-Saint-Firmin : Un groupe de constructions au lieu-dit « La Veillerie » a été classé en Ah, permettant l'accueil de nombreuses habitations.

Au lieu-dit « le Merisier Barrier », un secteur Ah a été identifié autour de 3 habitations sur 2 ha avec, au milieu, une dent creuse de 7 700 m². Le projet permet de doubler, au minimum, les habitations existantes au sein d'un « hameau » qui, par sa configuration, ne peut pas être considéré comme constitué.

En parallèle, la récente urbanisation de 1,34 ha « au Pommeray » ainsi que les capacités d'accueil au sein du tissu bâti pourraient être suffisantes pour répondre aux besoins communaux. Il convient de revoir l'opportunité de maintenir la zone AUh et/ou la constructibilité du hameau de la Veillerie.

Aussi, la CDPENAF émet **un avis défavorable** au classement en Ah des lieu-dits « la Veillerie » et « le Merisier Barrier », sauf à supprimer la zone AUh projetée.

De plus, une consommation de 1 400 m² de zone Az ne correspond à aucune occupation par une activité économique alors que la zone est réservée aux activités économiques existantes et non agricoles. Sauf à démontrer qu'il existe une activité, ce zonage n'est pas adapté.



➔ Les secteurs à vocation d'équipements publics sont très nombreux, à la fois classés en AUe, Ue et Ne. Ils semblent répondre à un usage actuel avec les extensions nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants. Toutefois, certains secteurs, consommateurs d'espaces ne semblent pas indispensables et pourraient faire l'objet de mutualisation. Aussi, les membres de la CDPENAF attirent l'attention sur la consommation d'ENAF pour les équipements, parfois importante, des territoires suivants :

- Morainville-Jouveaux, 375 habitants : la création d'une nouvelle salle des fêtes sur 1,19 ha de terres agricoles nécessiterait au préalable d'avoir étudié la possibilité d'utiliser une des salles existantes sur les communes limitrophes.



- 14 zones Ne ont été définies sur le territoire de la communauté de communes, engendrant une consommation de près de 5,5 ha. La destination de ces secteurs n'est pas toujours déterminée. Une analyse supplémentaire des besoins des communes par rapport à ces

équipements devra être réalisée pour mutualiser le plus possible les équipements collectifs afin de réduire la consommation d'espaces.

3 - Concernant la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la commission a émis **un avis favorable avec les réserves** suivantes :

- sur plusieurs communes, la faible taille des zones **Ah** avec le potentiel d'accueil engendré interroge sur l'opportunité de maintenir ces zones qui conduiraient à une augmentation significative des habitations sur un lieu-dit inadapté. C'est le cas de « *La Vauquelinière* » au Favril, « *La Veillerie* » à Saint-Martin-Saint-Firmin, « *le Merisier Barrier* » à Saint-Martin-Saint-Firmin, « *Le Mont-Galant* » à Saint-Mards-de-Fresne ;

Les capacités d'accueil engendrées par la création des STECAL Ah doivent faire l'objet d'une analyse spécifique des besoins et déplacements engendrés par l'arrivée d'une nouvelle population éparpillée qui risque de désorganiser la structure du territoire.

- des zones de jardin **Nj** sont prévues au sein du tissu bâti existant ou en second rideau des futures constructions. Alors que leur définition est « *secteur naturel de jardins* », certaines zones sont agricoles et ne correspondent pas à des arrières de jardin. C'est le cas notamment de l'Est de la zone AUh à Malouy mais également des zones Nj de Martainville, Saint-Georges-du-Vieuvre, Saint-Germain-la-Campagne, le Theil-Nolent, Bournainville Faverolles ou Fresne-Cauverville

Il convient d'envisager le classement en zone N ou A de ces secteurs qui ne correspondent pas à des arrières de jardins, notamment sur les communes de Bournainville-Faverolles (7 000 m² agricoles), Le Theil-Nolent (3 500 m² agricoles) et Saint-Georges-du-Vieuvre (4 984 m² agricoles).

4 - Concernant la réglementation des constructions au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la commission a émis **un avis favorable avec les réserves** suivantes :

- les zones **Az et Nz** correspondent à des activités déjà présentes sur le territoire. En application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, il convient de compléter le règlement en fixant l'emprise au sol pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les 48 zones **Ne**, à vocation d'équipements, permettent l'implantation des locaux et bureaux accueillant du public et des locaux techniques et industriels, correspondant à des administrations publiques et assimilées. L'absence de prescription concernant l'emprise au sol, l'implantation, la hauteur et la seule obligation de maintenir 10 % du terrain non aménageable ne permettent pas de garantir la préservation du caractère naturel des zones Ne. Cela contrevient également aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. Il conviendra donc d'amender et de modifier la rédaction du règlement pour que les constructions autorisées soient limitées dans leur emprise et leur impact sur le milieu naturel (implantation, hauteur, emprise).
- Les 75 zones **Np**, protégées en raison de leurs propriétés paysagères et écologiques, ne permettent que les annexes et extensions des constructions existantes et les abris de jardins. La rédaction projetée ne permet que les annexes et extensions des habitations existantes alors que des constructions à destination d'hôtels, de restauration et d'autres hébergements touristiques existent. Il s'agit, vraisemblablement, d'une erreur matérielle. La commission émet un avis favorable. La réglementation des zones Np semble rendre possible la création de plusieurs annexes de 100 m² chacune pour une même habitation. Elles peuvent s'implanter sur l'emprise foncière sans qu'une distance maximale vis-à-vis de la construction principale ne soit fixée. Afin de garantir la préservation durable des milieux naturels évoqués dans le projet de PLUi pour cette zone, il convient de limiter le nombre d'annexes et d'imposer leur implantation au plus près de la construction principale.

- La zone **Nr** de 3 ha au Torpt est une zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables. Pour que cette zone respecte les textes en matière de STECAL, il convient de compléter le règlement en fixant une emprise au sol et une hauteur maximale ainsi que des limitations d'implantation. Il est proposé de retenir les limites de 80 % pour l'emprise, 5 m pour la hauteur, 3 m par rapport aux voies et h/2 pour le retrait par rapport aux limites parcellaires.

5 - Concernant le règlement des annexes et extensions des habitations dans toutes les zones naturelles et agricoles (N, Nj, Np, A, Ap), la commission a émis un avis favorable avec les réserves suivantes :

- il convient d'amender la rédaction du règlement pour que toutes les annexes en zone Nj soient obligatoirement implantées à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation, comme pour les zones A et N.
- pour que l'impact des abris pour animaux soit plus limité, la possibilité d'implanter des abris de 50 m² par hectare devra être plus encadrée. Les membres de la CDPENAF proposent la rédaction suivante : *« Un seul abri pour animaux est autorisé sous conditions de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et de ne pas être fermé des quatre côtés. Dans le cas d'emprise foncière supérieure à un hectare, plusieurs abris peuvent être autorisés à condition que la totalité des abris ne portent pas sur une surface supérieure à 100 m² ».*

La directrice adjointe,
Présidente de la séance
du 26 février 2026



Agnès HURSAULT