

Monsieur Thibaut BEAUTE
Maire
Mairie
35 rue de l'Eglise
27940 NOTRE DAME DE L'ISLE

Evreux, le 13 février 2019

RECU le
15 FEV. 2019

Le Président

Nos réf. : JPD/AS/DOL/FL

Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Notre Dame de l'Isle

Siège Social
5, rue de la Petite Cité
CS 80882
27008 Evreux Cedex
Tél. : 02 32 78 80 00
Fax : 02 32 78 80 01
accueil@agri-eure.com

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté par la commune de Notre Dame de l'Isle, le 15 octobre 2018. Nous vous en remercions.

Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part, les remarques suivantes :

Rapport de présentation

Il est fixé, dans ce rapport, un objectif de 40 habitants supplémentaires d'ici 2026, pour parvenir à une population communale de 1 200 habitants, ce qui représente un besoin total de 32 logements pour la même période et en tenant compte du desserrement des ménages (2,5 habitants par ménage en moyenne).

La commune souhaite réaliser cet objectif de logements en utilisant les potentialités de renouvellement urbain : 8 logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles situés dans le bourg et 31 logements possibles générés en « dents creuses ». Le potentiel de logements possibles dans le tissu bâti est donc de 39 logements. (récapitulatif p.115 du rapport de présentation).

Le nombre de logements vacants (9 en 2014) n'est pas suffisant pour être pris en compte.

Ces chiffres prennent en compte un taux de rétention foncière de 10% pour les projets en dents creuses. Ce taux nous semble trop faible est nous préconisons l'application d'un taux de rétention foncière de 30%.

La commune indique qu'elle n'ouvrira pas de zone destinée à l'urbanisation.

L'objectif de croissance démographique retenu est de 0,6% par an pour les 10 ans à venir. Ce taux de croissance est identique à la moyenne de croissance départementale fixée entre +0,6% et 0,7%.

La densité de construction à atteindre à l'hectare est fixée à 12 logements/hectare (p.86).

Un diagnostic agricole très succinct figure dans le rapport de présentation dans la mesure où la commune ne comporte aucun siège d'exploitation.

L'activité du carrier ne figure pas dans la liste des activités commerciales, artisanales et industrielles du rapport de présentation (p.37). Pour des raisons de nuisances, la commune interdit le développement des carrières sur son territoire et n'autorise que la présence d'installations annexes de traitement des granulats sans extension possible de son périmètre actuel.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2006 et aujourd'hui figure dans le rapport de présentation (p.30). Elle atteint 6 hectares (5,3 ha pour de l'habitat et 0,7 ha pour des activités économiques).

Au total, la consommation d'espaces agricoles sera de 0,85 ha : elle concerne le projet d'extension de l'école et de l'usine ACO.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune souhaite renforcer son attractivité et son développement touristique. Dans cet objectif, et malgré l'absence de siège d'exploitation, l'orientation 3b du PADD vise à « assurer le maintien de l'activité agricole ». La commune souhaite rendre possible la diversification de l'activité agricole, soutenir les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et préserver le réseau de chemins communaux. Il n'y a pas d'orientation économique dans ce PADD.

Il serait bon de veiller au maintien de l'accès aux parcelles agricoles suite au développement de l'urbanisation et à la prise en compte de la circulation des engins agricoles dans les projets d'aménagement routiers futurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les 4 OAP retenues ne sont pas consommatrices de surfaces agricoles exploitées.

Règlement

Quelques précisions sont à ajouter dans le règlement de la Zone Agricole :

L'article A2 doit être repris pour :

- §1 - 1^{ère} ligne : rajouter « de diversification » après « activités ».
- §3 - 1^{ère} ligne : compléter : *les constructions à usage d'habitation*, « leurs extensions et annexes ».
- §3 - compléter en précisant : « sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ».
- §3 - 3^{ème} tiré : après « *d'en être distantes de 100 m au plus* » rajouter « des bâtiments nécessitant une surveillance sauf impossibilité avérée ».

Concernant les annexes, il faut préciser leur hauteur, leur densité et la distance par rapport à l'habitation.

Article A5-1 : il est question de réhabilitation. Pour rappel, ces changements de destination doivent être identifiés au plan de zonage (règlement graphique).

Plan de zonage

Au Nord de la commune, au-dessus de Pressagny le Val, des prairies valorisées par l'activité agricole sont à placer en zone agricole (A ou Ap) (voir plan ci-joint).

En p.86 du rapport de présentation, il est indiqué qu'il « n'est pas prévu de développement urbain sur des territoires vierges en extension ». Cependant, quelques parcelles ont été classées en zone Ub en extension du bourg vers l'Est (le long de la route de Vernon et du chemin des Pieds Corbons) : ces parcelles sont à retirer de la zone Ub et à mettre en zone A (voir plan).


L'extension du groupe scolaire se fait sur du terrain agricole en extension du hameau de Pressagny : cette extension n'est pas justifiée car le développement communal envisagé permettra le maintien de l'école mais ne justifiera pas l'extension de la structure scolaire existante. Retirer l'emplacement réservé n°5 concernant les aménagements scolaires futurs.

En conséquence, sous réserve de la prise en compte de nos remarques, nous émettons un avis favorable à votre projet.

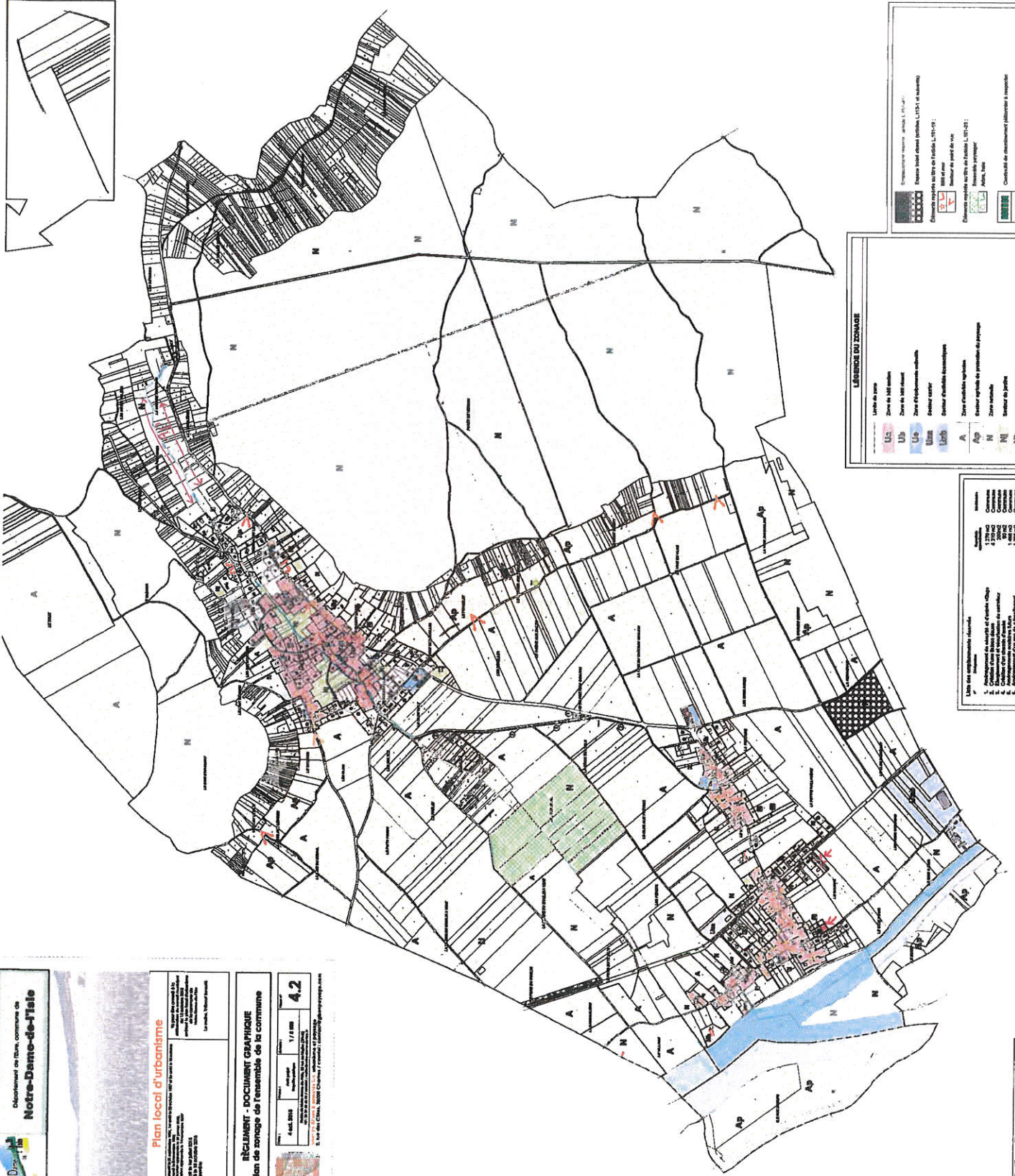
Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Pierre DELAPORTE




Commune de Notre-Dame-de-Tsié
Plan local d'urbanisme
RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
 plan de zonage de l'ensemble de la commune

Échelle : 1/1000
 Date : 2014
 Version : 4.2



LÉGENDE DU ZONAGE

Limites de zones
 - Zone de 100 mètres
 - Zone de 500 mètres
 - Zone d'implantation urbaine
 - Centre urbain
 - Centre d'activités économiques
 - Zone d'activités agricoles
 - Zone agricole de protection du paysage
 - Zone inondable
 - Secteur de justice
 - Secteur d'habitat social

Équipements réservés (article 171-1-1)
 - Espace public ouvert (EP) L. 171-1-1-1
 - Espace public fermé (EPF) L. 171-1-1-2
 - Espace public couvert (EPC) L. 171-1-1-3
 - Espace public couvert fermé (EPCF) L. 171-1-1-4
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé (EPCFAC) L. 171-1-1-5
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité (EPCFACAL) L. 171-1-1-6
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité (EPCFACALAL) L. 171-1-1-7
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité à accès limité (EPCFACALALAL) L. 171-1-1-8
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité à accès limité à accès limité (EPCFACALALALAL) L. 171-1-1-9
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité à accès limité à accès limité à accès limité (EPCFACALALALALAL) L. 171-1-1-10

Équipements réservés (article 171-1-2)
 - Espace public ouvert (EP) L. 171-1-2-1
 - Espace public fermé (EPF) L. 171-1-2-2
 - Espace public couvert (EPC) L. 171-1-2-3
 - Espace public couvert fermé (EPCF) L. 171-1-2-4
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé (EPCFAC) L. 171-1-2-5
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité (EPCFACAL) L. 171-1-2-6
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité (EPCFACALAL) L. 171-1-2-7
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité à accès limité (EPCFACALALAL) L. 171-1-2-8
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité à accès limité à accès limité (EPCFACALALALAL) L. 171-1-2-9
 - Espace public couvert fermé à accès contrôlé à accès limité à accès limité à accès limité à accès limité à accès limité (EPCFACALALALALAL) L. 171-1-2-10

Autres zones
 - Zone de développement économique
 - Zone de développement agricole
 - Zone de développement industriel
 - Zone de développement commercial
 - Zone de développement résidentiel
 - Zone de développement touristique
 - Zone de développement culturel
 - Zone de développement éducatif
 - Zone de développement sportif
 - Zone de développement récréatif
 - Zone de développement religieux
 - Zone de développement administratif
 - Zone de développement public
 - Zone de développement privé
 - Zone de développement mixte

Tableau des superficies (en hectares)

Zone	Superficie
Zone de 100 mètres	120
Zone de 500 mètres	150
Zone d'implantation urbaine	180
Centre urbain	200
Centre d'activités économiques	220
Zone d'activités agricoles	240
Zone agricole de protection du paysage	260
Zone inondable	280
Secteur de justice	300
Secteur d'habitat social	320

