



Département de l'Eure, commune de

# Notre-Dame-de-l'Isle



## Plan local d'urbanisme

Pos initial prescrit le 21 septembre 1984, 1<sup>er</sup> arrêt le 23 octobre 1987 et 2<sup>e</sup> arrêt le 10 octobre 1991, approuvé le 8 novembre 1993  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 29 janvier 2003,  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 14 novembre 2007

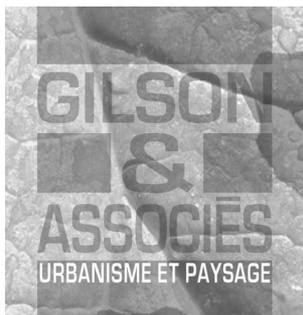
Plu prescrit le 1<sup>er</sup> juillet 2015  
Plu arrêté le 15 octobre 2018  
**Plu approuvé le 27 janvier 2020**



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-l'Isle

Le maire, Thibaut Beauté

## Délibérations et arrêtés du Maire



Date :

**5 février 2020**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**0**

Mairie de **Notre-Dame-de-l'Isle**, 35, rue de l'Église (27940)  
tél : 02 32 52 60 90 e-mail : mairienotredamedelisle@wanadoo.fr  
site : <http://notre-dame-de-lisle.fr/>

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Canton des Andelys  
Tél: 02.32.52.60.90  
[www.mairienotredamedelisle@wanadoo.fr](mailto:www.mairienotredamedelisle@wanadoo.fr)

République Française  
Mairie de Notre- Dame de l'Isle  
27940 Notre-Dame de l'Isle

*Date de convocation 26/06/2015*  
*Date d'affichage: 26/06/2015*  
*Nb de conseillers en exercice:15*  
*Présents:12*  
*Votants:14*

PREFECTURE DE L'EURE

15 JUL 2015

ARRIVÉE

**Délibération: N° 19 /2015**

L'an deux mil quinze, le premier juillet à 20h 30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

Etaient présents: M. Charles MAILLARD - Mme Pascale BILLARD - Mme Catherine LERATE- M. Christophe LACAILLE - M. Thierry LEPRE- M. Alain SILLIAU -Mme Muriel BAUMGARTNER - M. Patrick GUILLEMARD -Mme Catherine LASSERRE DE LA BROSSE-M. Alain FAVRESSE- Mme Nathalie TISON.

Ont donné pouvoir Mme Roselyne LARDY à M. Thierry LEPRE - M. Christian- Marie MONNOT  
A Mme Catherine LASSERRE DE LA BROSSE

Absente excusée : Madame Isabelle DUCOU.

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.

M. Christophe LACAILLE a été désigné comme secrétaire de séance

**Objet: Prescription de la révision du POS approuvé et sa transformation en PLU**

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123.6 et suivants et L 300.2

**Vu** le code de l'urbanisme notamment les articles L 123-1 et suivants et les articles R 123-1 et suivants,

Le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de se doter d'un PLU. Il informe le conseil municipal que les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il

revient donc à la commune de décider de la révision du plan d'occupation des sols approuvé et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU).

Monsieur le maire présente l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du Plan d'occupation des sols. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Il précise le besoin de disposer d'un document d'urbanisme qui traduit les orientations d'aménagement et d'urbanisation souhaitées par le conseil municipal et en cohérence avec les diverses protections des sites, la gestion des milieux humides, la préservation et la valorisation de l'espace agricole, le tourisme, la qualité de vie des habitants.

Retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement, protéger et valoriser le patrimoine bâti et préserver son identité paysagère, assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune: agriculture, industrie, tourisme, commerce et artisanat, assurer l'adéquation entre le développement du territoire communal et les objectifs du Grenelle de l'environnement, organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population et maintenir par un développement harmonieux un habitat de qualité dans le village tels sont les principaux objectifs de la commune.

Les préoccupations environnementales prendront toute leur place dans la définition du projet de PLU que ce soit à l'échelle globale ou dans la pratique quotidienne des différents lieux de vie de la commune. Cela pourra se traduire par des objectifs de protection et de valorisation des espaces naturels comme supports de biodiversité, de maintien du caractère paysager de la commune et de qualité du cadre de vie. Enfin, l'objectif de la commune est de se doter d'un document d'urbanisme qui réponde au contexte législatif. Le PLU à élaborer devra s'inscrire dans le respect des principes d'aménagement définis par différents textes successifs intervenus après l'élaboration du POS du 8 novembre 1993 notamment :

- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 et ses décrets d'application
  - la loi Solidarité et Renouveau urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme/Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
  - la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
  - la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,
  - la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010,
  - la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014.
- En outre, le PLU devra également être élaboré en compatibilité avec des documents de planification supra communaux tels que :
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Seine,
  - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vexin Normand, approuvé le 16 avril 2009.

Aujourd'hui, il est devenu nécessaire de procéder à la révision générale du POS en PLU, conformément aux articles L 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, faute de quoi le POS sera caduc au 31 décembre 2015.

Considérant que l'établissement d'un PLU aurait un intérêt évident pour une gestion du développement durable communal.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal décide :

- de prescrire l'élaboration d'un PLU sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- de lancer la concertation prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme

Cette concertation revêtira la forme suivante :

- un article spécial dans la presse locale annonçant l'engagement de l'élaboration du PLU et les modalités de la concertation
- trois articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune à chaque étapes de l'élaboration du PLU (diagnostic, PADD et règlement)
- deux réunions avec les associations et les groupes économiques
- deux réunions publiques avec la population pour partager le diagnostic et les orientations du PADD
- une exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

- de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique du PLU.
- de solliciter de l'Etat et du Conseil Général, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet,
  - aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
  - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
  - au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (syndicat du Pays du Vexin Normand) en application de l'article L. 122-4.
  - au Président de la communauté de communes des Andelys
- Au maire de la commune d'Hennezis
  - Au maire de la commune de Mézière en Vexin
  - Au maire de la commune de Panilleuse
  - Au maire de la commune de Port-Mort

- Au maire de la commune de Pressigny l'Orgueilleux
- Au maire de la commune de Saint Pierre d'Autils
- Au maire de la commune de Saint Pierre la Garenne

aux Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés :

- La communauté d'agglomération des portes de l'Eure
- La communauté de communes Vexin-Seine

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, mention en sera faite dans un journal diffusé dans le département.

Certifiée exécutoire le

A Notre Dame de l'Isle le 1<sup>er</sup> juillet 2015

Le Maire

Thibaut BEAUTÉ



PRÉFECTURE DE L'EURE

15 JUL. 2015

ARRIVÉE

Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Canton des Andelys  
Tél: 02.32.52.60.90  
[www.mairie@notre-dame-de-lisle.fr](http://www.mairie@notre-dame-de-lisle.fr)

République Française  
Mairie de Notre-Dame de l'Isle  
27940 Notre-Dame de l'Isle

Date de convocation : 02/05/2017  
Date d'affichage : 02/05/2017  
Nombre de conseillers en exercice : 14  
Présents : 10  
Votants : 13

PRÉFECTURE DE L'EURO

23 MAI 2017  
ARRIVÉE

### Délibération: N°20/2017

L'an deux mil dix sept, le neuf mai à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

**Etaient présents** :, Mme Pascale BILLARD, M. Alain FAVRESSE, M. Patrick GUILLEMARD, M. Christophe LACAÏLLE, Mme Catherine LASSERRE DE LA BROSSE, Mme Catherine LERATE, M. Charles MAILLARD, M. Christian-Marie MONNOT, M. Alain SILLIAU

**Ont donné pouvoir** : Mme Muriel BAUMGARTNER à M. Christophe LACAÏLLE, Monsieur Thierry LEPRÉ à M. Alain FAVRESSE, Mme Nathalie TISON à M. Charles MAILLARD

**Absente excusée** : Mme Roselyne LARDY,

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.  
Mme Catherine LASSERRE DE LA BROSSE a été désignée secrétaire de séance.

**Objet: Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – présentation et débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Monsieur Le Maire rappelle que le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L.123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme et de le transformer en PLU. Le chapitre 3 du titre II du code de l'Urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme.

C'est ainsi que l'article L 123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ». Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général,
- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en Conseil Municipal et ce conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs proposés par les membres de la Commission chargée de ce dossier POS/PLU. Il s'en suit la présentation du PADD (en annexe).

Selon ces principes, Monsieur le Maire expose les orientations, les motivations et les objectifs figurant au PADD, ayant trait aux points suivants :

1. Préserver et protéger le patrimoine bâti et naturel de la commune
2. Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation de l'espace
3. Renforcer l'attractivité de la commune
4. Prendre en compte les risques

Après cet exposé, Monsieur le Maire a déclaré le débat ouvert et le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD définies en pièce jointe :

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après une discussion d'une durée de plus de 1 heure 15 minutes, à l'unanimité:**

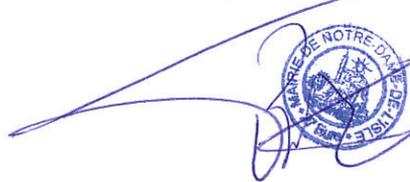
- **PREND ACTE** de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal.

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**certifié exécutoire le**  
**Publié le**

**à Notre Dame de l'Isle, le 09/05/2017**

**Le Maire**  
**Thibaut BEAUTÉ**



**PRÉFECTURE DE L'EURE**

**23 MAI 2017**

**ARRIVÉE**

République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212704407-20181015-27-DE

## BILAN DE LA CONCERTATION

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 24/10/2018

Notification 24/10/2018

- L'article spécial annonçant l'élaboration du plan local d'urbanisme a été diffusé en juin 2017 sur le bulletin municipal et sur le site internet où il est resté présent depuis juillet 2016.

- Le dossier « porter à connaissance » a été disposé sur le site internet de la commune cela depuis novembre 2015.

- Trois articles du bulletin municipal et sur le site internet communal sont parus, l'un avec le diagnostic le 19 octobre 2017, comportant également le Padd et enfin avec le règlement graphique le 14 mars 2018.

- Deux réunions spécifiques ont été organisées, l'une avec la chambre de commerce et d'industrie le 5 mai 2017 au cours d'une réunion du groupe de travail. Les associations ont été conviées et entendues notamment au cours de ces deux réunions et en mairie : le représentant des carriers a été reçu en mairie le 29 juin 2017. Ces réunions ont permis à la fois des mises au point et des précisions au document d'urbanisme en cours d'étude.

- Lors de la réunion publique du 13 octobre 2017 pour la présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables une cinquantaine d'administrés y compris les membres des associations conviées en plus des membres du conseil municipal assistaient à la réunion organisée sous forme de présentation puis de débat.



République Française  
Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Canton des Andelys  
Mairie de Notre-Dame de l'Isle

### AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

Monsieur le Maire et le conseil municipal  
ont le plaisir de vous inviter  
à une réunion publique  
sur l'avancement du Projet Local d'Urbanisme  
qui se tiendra  
vendredi 9 février 2018  
salle du Clos Galy  
à 20h30.

Au cours de cette réunion vous seront présentes  
le zonage et le règlement du PLU

Mairie, 25 rue de l'église, 27940 Notre-Dame de l'Isle - tél. 02 32 12 60 90  
mail : [mairie@notre-dame-de-lisle.fr](mailto:mairie@notre-dame-de-lisle.fr) - site internet : [www.notre-dame-de-lisle.fr](http://www.notre-dame-de-lisle.fr)





- Le maire a présenté la procédure, le stade des études et la suite attendue. Il précise qu'en moyenne ce sont environ 3 logements qui seront construits tous les ans pour suivre l'actuelle progression démographique ; une part significative de ces logements, précise-t-il, devra être consacrée au locatif pour l'accueil de jeunes ménages voire de seniors. Il s'agit notamment de préserver les équipements scolaires en intercommunalité avec Pressigny-l'Orgueilleux.

- Le chargé d'études a ensuite présenté le projet d'aménagement et de développement durables, texte et plan puis le débat a été lancé sous forme de questions et réponses.

- La carrière et ses installations pourront-elles s'étendre avec le nouveau plan local d'urbanisme ? Le maire répond qu'en effet le carrier (auparavant GSM) souhaite exploiter le gisement de granulats de Notre-Dame-de-l'Isle, identifié par le schéma départemental des carrières ; cela dit, précise le maire, le Plu interdira les carrières car c'est la volonté clairement affichée de l'équipe municipale. De plus, il est patent, poursuit le maire, que d'ici une dizaine d'années la ressource en granulat de la vallée de la Seine sera entièrement exploitée ; il serait temps dès maintenant d'anticiper cette pénurie et de penser à des matériaux de remplacement pour la construction tels que le bois, l'argile, le métal.

- Où en est la procédure ? Le maire rappelle que le zonage est en cours d'élaboration et qu'il sera présenté à la prochaine réunion publique.

- Qui arbitrera les demandes émises à l'enquête publique ? Le maire précise que les demandes d'intérêt particulier se manifesteront à l'enquête publique organisée notamment pour cela ; ces demandes seront d'abord analysées par le commissaire enquêteur ensuite proposées au conseil municipal qui tranchera en suivant également l'avis des personnes publiques associées. Ensuite le maire expose comment un éventuel recours peut être déposé contre la décision du conseil municipal.

- Une doléance peut-elle bousculer le plan local d'urbanisme ? Non, car seules des corrections de portée mineure « ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme » pourront être acceptées.

- Quelles sont les dernières informations concernant la vélo-route ? Les berges seront-elles bétonnées : le Padd indique que les berges de la Seine ne seront pas construites or une route y sera aménagée pour les vélos, n'est-ce pas contradictoire ? Une voie douce (piste cyclable) n'est pas une construction. D'autre part, le maire répond que le projet n'en est qu'à ses débuts et les mairies concernées souhaitent elles aussi des informations. Il est évident que le projet s'adaptera à chaque configuration locale et que dès que la commune aura des informations précises elle en fera part à la population.

- La prise en compte de la circulation et de la sécurité routière sont-elles au cœur du plan local d'urbanisme : la réponse est affirmative indique le maire, une réflexion sur la circulation des engins agricoles est en cours, de toute façon il faut prendre en compte la sécurité de tous les usagers car par exemple l'école n'accède plus à la bibliothèque tout simplement parce que la sécurité des déplacements n'est pas assurée ; par exemple les rues de Mézières et d'Hennezis arrivent au cimetière et le carrefour devra être sécurisé. Enfin, le maire indique que la rue de

Vernon au bourg ainsi que la rue Mauger de Pressagny-le-Val ont été aménagées et que d'autres aménagements seront programmés.

- Lors de la **réunion publique du 9 février 2018**, une cinquantaine d'administrés, y compris les membres des associations locales, assistait à la réunion organisée sous forme de présentation puis de débat.
- Après introduction par le maire rappelant les points essentiels (association des personnes publiques, respect des lois, prise en compte du porter à connaissance) et exposant la procédure (les intérêts privés s'exprimeront à l'enquête publique), le chargé d'études présente le zonage.
- Les questions suivantes ont été posées :
- À quoi correspondent les éléments en jaune sertis de vert ? Il s'agit des éléments végétaux repérés au titre l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage) ; cela dit, il manque la légende de ces éléments (nom à indiquer sur chacun). De même qu'il faut faire apparaître la haie de charmes face au chemin de la Cerisaie.
- Pourquoi la chapelle de Pressagny-le-Val n'est-elle pas en zone Ue ? Bonne remarque, par cohérence il faut qu'elle soit disposée dans cette zone.
- Comment s'applique le droit des sols lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est recouverte par des zones différentes ? Le droit à construire est calculé au prorata des parties de parcelles en fonction des règles régissant chacune de ces parties.
- Quelle est la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible ? Ni superficie minimale ni coefficient d'occupation des sols ne sont plus opposables ; ce qui limitera le droit à construire sera notamment l'emprise au sol, le stationnement et l'espace pour l'assainissement non collectif.
- Les zones Nj sont-elles figées si par exemple certaines parties en Nj sont agricoles ? Non ces parties pourront passer en agricole avant l'arrêt du projet.
- Pourquoi n'est-il pas instauré de réserve foncière pour des équipements collectifs comme le terrain juste à côté de l'école ? Il n'y a pas pour l'instant de projet particulier ; et les réserves foncières ont « pris du plomb dans l'aile » depuis que la loi impose qu'elles soient acquises ou aménagées significativement dans les neuf ans de l'approbation du plan local d'urbanisme. D'autres procédures du type déclaration de projet permettent ce genre d'évolution.
- Pourquoi n'a-t-il pas été prévu de secteur d'activité économique ? Car la commune n'en a pas en projet, parce que l'usine Aco a son propre développement permis par le plan local d'urbanisme et parce que la compétence développement économique appartient à SNA et non plus à la commune.
- Pour combien de temps l'assainissement non collectif restera-t-il la règle à Notre-Dame ? Pour un temps certain est-il répondu.
- Pourquoi la zone inondable ne figure-t-elle pas sur le plan de zonage ? Justement parce qu'il s'agit du plan de zonage, la zone inondable figurera sur le plan des servitudes. Le maire en profite pour indiquer qu'une zone de remontée de nappe sera figurée sur le plan des contraintes notamment celle identifiée par les services de l'État entre rue des Gascons, des Andelys et Delavigne.
- Combien est-il prévu de constructions de logements en zone Ua et Ub ? Le taux moyen souhaité sera le même que celui constaté les dernières années soit environ 3 à 4 maisons nouvelles par an ce qui est suffisant, la commune souhaitant absorber un nombre contenu de nouveaux logements ; de plus les principes de modération de consommation de l'espace imposent de consommer le moins possible d'espace. Depuis mars 2014, le maire indique que 30 logements ont été revendus.
- Quel est le planning ? L'enquête publique devrait se dérouler vers le mois de juin 2018.

- Le plan local d'urbanisme interdit-il les carrières ? Oui et non est-il répondu. Non parce que le schéma départemental des carrières prévoit que le gisement de Notre-Dame est potentiellement exploitable. Oui, parce que la municipalité ne souhaite pas que des autorisations d'exploitation soient données. Le maire rappelle que le schéma départemental indique clairement que les gisements terrestres en vallée de Seine dans l'Eure ne sont pas l'avenir et qu'ils seront épuisés d'ici une dizaine d'années. De plus, en ce qui concerne le carrier présent à Notre-Dame, il n'a pas démontré à ce jour une capacité à réaménager durablement ses espaces. Enfin les contraintes de ce gisement sont très importantes (environnement, natura 2000 et proximité des zones urbaines...).

- Où sont situées les zones humides ? En particulier en haute vallée du Catenay vers le captage d'eau potable.

- Les Znieff 1 et 2 ont-elles changé ? La réponse est à chercher sur le porter à connaissance disponible notamment sur le site de la mairie.

- Un propriétaire peut-il demander que la zone constructible de son terrain soit réduite ? La réponse est positive si cela rentre dans le projet collectif.

- Quand les services des impôts s'intéressent-ils aux changements de zonage ? Jamais, ce ne sont pas les mêmes réglementations.

- La friche de La Pierre Liquide va-t-elle être sécurisée ? Les services de l'État (DREAL) ont mis en demeure le liquidateur de procéder à ses obligations et les choses devraient avancer sous peu. Le maire a également alerté l'agence régionale de santé et la préfecture car cette friche est située dans le périmètre de protection du captage d'adduction d'eau potable alimentant les trois communes de Pressagny, Notre-Dame et Port-Mort. Le maire ajoute qu'il attend également que VNF respecte (enfin) ses engagements pour l'enlèvement des épaves qui encombrant la rive droite de la Seine, la création de la voie verte étant peut-être le facteur déclenchant.

- Une **exposition** présentant diagnostic et projet de la commune a été disposée en juillet, août et septembre 2018 dans le hall de la mairie. Elle comportait trois panneaux de format A0 : l'un consacré aux généralités d'un plan local d'urbanisme et montrant le territoire communal ; l'autre présentant le diagnostic du territoire (emploi, logements, économie, paysage, environnement...) et le troisième présentant le projet de la commune, essentiellement le projet d'aménagement et de développement durables (texte et plan). Accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie, l'exposition a été découverte par de nombreux administrés.

- Les administrés ont eu la faculté **d'envoyer en mairie leur demande**, (la mairie ayant créé une adresse mail pour faciliter la communication avec les habitants) ce qui n'a conduit qu'à un seul courriel interrogeant sur la zone Nj, question qui a été explicitée en lors de la deuxième réunion publique.

- Un **registre d'observation** a été mis à la disposition du public lui aussi durant toute la durée de l'étude jusqu'à l'arrêt, : aucune observation n'y a été enregistrée, seuls quelques courriers spécifiques. Ces courriers concernaient des demandes de terrains constructibles pour certains dans le périmètre actuellement urbanisé pour d'autres en dehors : les demandes rentrant dans le projet collectif ont été prises en compte, les autres n'ont pu l'être car concourant à produire du mitage ou de l'extension linéaire ou ne rentrant pas dans le projet collectif notamment vu la croissance démographique envisagée, la préservation de la biodiversité ou la prise en compte du risque inondation.

#### **Conclusion de la concertation :**

Les points forts qui ressortent de la concertation sont les suivants : la préservation de la qualité de vie au sens large (intimité, paysage, tranquillité, nuisances des carrières ou d'anciennes activités...), la protection de la nature, le maintien de droits à construire dans le tissu bâti existant, le maintien de l'activité économique en limite du territoire et de petites activités

En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.

économiques diffuses, la maîtrise de l'urbanisation notamment vis-à-vis de la zone inondable, la protection du paysage notamment les vues lointaines depuis les coteaux vers la vallée. Ces points rejoignent les enjeux définis à l'issue du diagnostic de la commune, et le projet de plan local d'urbanisme maintient un développement maîtrisé en protégeant les espaces naturels et agricoles, en préservant le cadre de vie et le patrimoine d'une commune qui reste vivante et doit rajeunir sa population.

Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet, ont conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement souple de façon à favoriser la mixité sociale et à affirmer l'utilisation économe de l'espace tout en maintenant la qualité des constructions traditionnelles en y autorisant des occupations et utilisations du sol qui respectent le paysage et ne produisent pas de nuisances.

Le projet arrêté prend en compte la totalité des objectifs initiaux notés à la délibération de prescription, notamment en prévoyant les mesures suivantes :

- maintien d'une commune où les nuisances sont limitées, où l'agriculture et la biodiversité conservent leur place ;
- maintien du patrimoine rural qu'il soit bâti ou non ;
- prise en compte de la présence du fleuve à la fois comme risque inondable et comme atout paysager, touristique, naturel ;
- prise en compte des protections au titre de la richesse biologique (zones natura 2000 et zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ;
- adéquation des principes de croissance démographique aux principes de modération de consommation de l'espace ;
- prise en compte des éléments constitutifs du paysage telle la terrasse alluviale et sa biodiversité, les vues lointaines, la présence des boisements...

\*\*\*\*\*



République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle

*Date de convocation : 10/10/2018*

*Date d'affichage : 10/10/2018*

*Nb de conseillers en exercice : 14*

*Présents : 11*

*Votants : 14*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212704407-20181015-27-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/10/2018

Notification : 24/10/2018

Pour l'autorité compétente par délégation



**Délibération: N° 27/2018**

L'an deux mil dix-huit, le quinze octobre à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

Etaient présents : Mme BAUMGARTNER Muriel, Mme BILLARD Pascale, Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, Mme TISON Nathalie, M. FAVRESSE Alain, M. LACAILLE Christophe, M. LEPRE Thierry, M. MAILLARD Charles, M. MONNOT Christian-Marie, M. SILLIAU Alain.

Ont donné pouvoir : Mme LERATE Catherine à Mme BILLARD Pascale, Mme LARDY Roselyne à M. LEPRE Thierry, M. GUILLEMARD Patrick à Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.

Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine a été désignée secrétaire de séance.

**Objet: ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le maire rappelle que par délibération du 1er juillet 2015 le conseil municipal de Notre-Dame-de-l'Isle a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (Plu) car il est apparu nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune avec les objectifs suivants :

- le besoin de disposer d'un document d'urbanisme qui traduise les orientations d'aménagement et d'urbanisation souhaitées par le conseil municipal en cohérence avec les diverses protections des sites, la gestion des milieux humides, la préservation et la valorisation de l'espace agricole, le tourisme, la qualité de vie des habitants ;
- retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement ;
- protéger et valoriser le patrimoine bâti et préserver son identité paysagère ;
- assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : agriculture, industrie, tourisme, commerce et artisanat ;
- assurer l'adéquation entre le développement du territoire communal et les objectifs du Grenelle de l'environnement ;
- organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population ;
- maintenir par un développement harmonieux un habitat de qualité dans le village ;

- les préoccupations environnementales prendront toute leur place dans la définition du projet de plan local d'urbanisme que ce soit à l'échelle globale ou dans la pratique quotidienne des différents lieux de vie de la commune. Cela pourra se traduire par des objectifs de protection et de valorisation des espaces naturels comme supports de biodiversité, de maintien du caractère paysager de la commune et de qualité du cadre de vie ;
- enfin, l'objectif de la commune est de se doter d'un document d'urbanisme qui réponde au contexte législatif. Le Plu devra s'inscrire dans le respect des principes d'aménagement définis par différents textes successifs intervenus après l'élaboration du plan d'occupation des sols du 8 novembre 1993.

Le maire rappelle également que le conseil municipal a débattu, lors de sa séance du 9 mai 2017 sur le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) lequel avait déjà été présenté aux élus le 12 décembre 2016.

Le maire fait part que la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme a abouti au dossier de projet de Plu qui doit à présent être arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées et soumis ultérieurement à enquête publique.

Il précise que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et dont les modalités suivantes ont été actées par la délibération du conseil municipal du 1er juillet 2015 :

- 1 article spécial dans la presse locale annonçant l'élaboration du Plu et les modalités de concertation ;
- 3 articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune à chaque étape de l'élaboration du plan local d'urbanisme (diagnostic, Padd, règlement) ;
- 2 réunions avec les associations et les groupes économiques ;
- 2 réunions publiques avec la population pour partager et débattre du diagnostic et orientations du Padd ;
- 1 exposition publique avant que le Plu ne soit arrêté.

L'annexe jointe à la présente délibération du conseil municipal fait une récapitulation précise de toutes les actions menées au titre de la concertation.

Le conseil municipal

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-16, L 300-2 et R153-3, L.103-4, R.123-18 et R.153-3

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 1er juillet 2015 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune et fixé les modalités de la concertation,

**Vu** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 9 mai 2017,

En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.



Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Entendu l'exposé du maire,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **DECIDE** d'accepter le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

#### **Contenu modernisé du plan local d'urbanisme**

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, notamment son article 12 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.151-1 à R.151-55 ;

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 emporte une nouvelle codification de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Il prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU), en préservant les outils préexistants, et en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les collectivités. Les objectifs principaux de cette modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme sont les suivants :

- prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuel (renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement, nature en ville...),
- offrir plus de souplesse et de possibilités aux collectivités pour s'adapter aux enjeux locaux,
- favoriser un urbanisme de projet en simplifiant et facilitant l'élaboration du règlement,
- clarifier et sécuriser l'utilisation d'outils innovants au service d'opérations d'aménagement complexes.

Ce décret offre la possibilité pour l'assemblée délibérante d'appliquer au document l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016. Pour bénéficier de ce nouveau contenu réglementaire, le décret invite l'assemblée délibérante à prendre une délibération expresse intervenant au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Il est donc apparu intéressant pour la commune d'appliquer à son plan local d'urbanisme, ce contenu modernisé soit l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55. En effet, les modifications réglementaires apportées au Code de l'urbanisme ont permis de préciser et d'affirmer le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification. Intégrer cette réforme permet également de bénéficier d'une assise réglementaire confortée.

- **APPROUVE** et **CONFIRME** avoir appliqué au plan local d'urbanisme son contenu modernisé c'est-à-dire l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme, ce qui a permis de mieux atteindre les objectifs poursuivis par l'élaboration du plan local d'urbanisme.

- **DECIDE** d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de la commune Notre-Dame-de-l'Isle tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **PRÉCISE** que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées suivantes :
  - au Préfet de l'Eure
  - aux présidents des conseils régional et départemental ;
  - aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;
  - au président de Seine Normandie Agglomération ;
  - à l'autorité compétente en matière des transports urbains (conseil départemental) ;
  - aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins ;
  - aux maires des communes limitrophes qui en ont fait la demande
  - ainsi qu'aux organismes auxquels il est nécessaire de transmettre le plan local d'urbanisme.
- **DONNE** au maire pouvoir afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Fait et Délibéré à Notre Dame de l'Isle, le 15/10/2018

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le Maire

Thibaut BEAUTÉ 



En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.



**République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle**

**ARRETE MUNICIPAL n° 14/2019  
DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**Monsieur le Maire de la Commune de Notre Dame de l'Isle,**

**VU :**

- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-1 à L.151-43, et R.151-1 à R.151-53 ;
- le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-9 et suivants ;
- le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2224-10 ;
- l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- la délibération en date du 01 juillet 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation et les objectifs de la procédure engagée ;
- le débat en conseil municipal en date du 9 mai 2017 portant sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- la délibération en date du 10 octobre 2018 arrêtant le projet de PLU ;
- les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;
- les avis des différentes personnes publiques consultées ;
- la décision n°E19000007/76 en date du 26 février 2019 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen désignant M. Jean-François BARBANT, gestionnaire en qualité de commissaire enquêteur ;

**ARRETE**

**Article 1 : Objet et date de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NOTRE DAME DE L'ISLE pour une durée de 34 jours à compter du lundi 8 avril à 9h00 au samedi 11 mai 2019 à 12h00.

A l'issue de l'enquête, le projet PLU sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal; la délibération approuvant le PLU sera publiée et deviendra exécutoire dès sa transmission au préfet et accomplissement des mesures de publicité.

**Article 2 : Caractéristiques principales du projet de PLU**

La procédure d'élaboration du PLU concerne la commune de Notre Dame de l'Isle. Le dossier de PLU comporte 14 pièces dont un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Sur la base de son projet politique (PADD), qui traduit ses orientations pour le développement futur (horizon 10-15 ans), la Commune de Notre Dame de l'Isle a élaboré son nouveau plan de zonage, en définissant les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et ceux qui conservent leur caractère naturel ou agricole. En parallèle, elle a édicté un nouveau règlement qui s'applique dans chacun de ces secteurs.

### **Article 3 : Coordonnées du maître d'ouvrage**

Monsieur Thibaut BEAUTÉ, Maire de Notre Dame de l'Isle, responsable du projet de PLU, se tient (sur rendez-vous) à la disposition du public pour lui apporter toute précision sur ce projet.

Un rendez-vous peut être pris par téléphone au 02.32.52.60.90. ou par mail à l'adresse : [mairie@notre-dame-de-lisle.fr](mailto:mairie@notre-dame-de-lisle.fr)

### **Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Jean-François BARBANT, gestionnaire, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rouen.

### **Article 5**

Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 a modifié l'article R.123-11 du code de l'environnement, lequel dispose désormais que l'avis d'enquête doit être publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Il prévoit que si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

L'article R.123-9 du code de l'environnement, également modifié, dispose par ailleurs que le dossier d'enquête publique doit être également disponible depuis ce site internet.

### **Article 6 : Mesures de publicité**

Quinze jours au moins avant le début l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, un avis faisant connaître au public l'ouverture de cette enquête sera publié sur le site internet des services de l'Etat dans le département à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr>

Il sera affiché en mairie de Notre Dame de l'Isle sur les panneaux d'affichage habituels dans les mêmes conditions de délai et de durée.

Cet avis sera également, par les soins de M. le Maire de Notre Dame de l'Isle, publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Eure («L'impartial», «Paris-Normandie»).

### **Article 7 : Modalités de mise à disposition du dossier au public**

Le dossier relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été soumis pour avis aux différents services et organismes conformément aux articles L 153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête sera consultable pendant la durée de l'enquête :

- sous format papier à la mairie de Notre Dame de l'Isle, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture
- sur un lien internet à l'adresse suivante : <http://notre-dame-de-lisle.fr/cadre-de-vie/urbanisme/elaboration-du-plu/>
- sur un poste informatique accessible au public disponible à la mairie de Notre Dame de l'Isle aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

### **Article 8 : Recueil des observations du public**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en mairie de Notre Dame de l'Isle aux jours et horaires suivants :

- Mercredi 17 avril 2019 de 9h à 12h
- Vendredi 26 avril 2019 de 16h à 19h
- Samedi 11 mai 2019 de 9h à 12h

Le public pourra formuler pendant toute la durée de l'enquête ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à la disposition du public en mairie de Notre Dame de l'Isle aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;
- par voie postale au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : M. Jean-François BARBANT, Commissaire-enquêteur à la Mairie de Notre Dame de l'Isle – 35, rue de l'Eglise – 27940 Notre Dame de l'Isle, qui les annexera au registre,
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [plu@notre-dame-de-lisle.fr](mailto:plu@notre-dame-de-lisle.fr)

Les observations et propositions du public seront tenues à sa disposition en mairie de Notre Dame de l'Isle pendant toute la durée de l'enquête. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront également mises en ligne régulièrement à l'adresse suivante :

<http://notre-dame-de-lisle.fr/cadre-de-vie/urbanisme/elaboration-du-plu/>

### **Article 9 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête et les documents annexés seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

### **Article 10 : Procès-verbal de synthèse**

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet de PLU et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

### **Article 11 : Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur**

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au maire son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le maire adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions à Mme la sous-Préfète des Andelys.

Ces documents seront pendant un an tenus à la disposition du public à la mairie de Notre Dame de l'Isle, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ils seront également consultables sur le site internet des services de l'Etat dans le département à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

### **Article 12 : Notification**

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la sous-Préfète des Andelys,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen,
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Pour extrait conforme

A Notre-Dame de l'Isle, le 08 mars 2019

Le Maire



Thibaut BEAUTÉ



République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle

Date de convocation 21/01/2020

Date d'affichage: 21/01/2020

Nb de conseillers en exercice:13

Présents: 8

Votants: 12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212704407-20200127-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet 03/02/2020

Notification 05/02/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



Délibération: N° 01/2020

L'an deux mil vingt, le lundi 27 janvier à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

Etaient présents : Mme BILLARD Pascale, M. LACAILLE Christophe, Mme LASSERRE de La BROSSÉ Catherine, M. LEPRÉ Thierry, Mme LERATE Catherine, M. MAILLARD Charles, M. SILLIAU Alain

Ont donné pouvoir : M. MONNOT Christian-Marie à Mme LASSERRE de La BROSSÉ Catherine, M. FAVRESSE Alain à M. LACAILLE Christophe, Mme BAUMGARTNER Muriel à M. Thibaut BEAUTE, Mme TISON Nathalie à M. MAILLARD Charles

Absente excusée : Mme Roselyne LARDY

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.  
M. Christophe LACAILLE a été désigné secrétaire de séance.

Objet: Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Notre-Dame de l'Isle

Le maire expose :

1: RAPPEL DU CONTEXTE ET DE LA PROCEDURE DE L'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE NOTRE-DAME DE L'ISLE

Les principales étapes de la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle :

Prescription du PLU :

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015, le conseil municipal de Notre-Dame de l'Isle prescrivait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire. Cette délibération fixait également, en application des dispositions des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, les modalités de concertation associant notamment les habitants tout au long de l'élaboration du projet.

### PADD :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu, lors de sa séance du 9 mai 2017 sur le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) lequel avait déjà été présenté aux élus le 12 décembre 2016.

### Décision de la MRAe :

Dans sa décision Avis n° 2019-3069 du 4 juillet 2019 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a transmis son avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame de l'Isle.

### Arrêt du projet de PLU, avis et enquête publique :

Dans sa délibération n° 27/2018, en date du **15 octobre 2018**, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle et a tiré le bilan de concertation.

Le projet ainsi arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration (PPA) et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet de PLU, accompagné des décisions et avis officiels recueillis, a été soumis à enquête publique. Celle-ci s'est déroulée à la mairie de Notre-Dame de l'Isle du 26 août 2019 au 28 septembre 2019.

M. Jean-François Barbant, commissaire-enquêteur, a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 25 octobre 2019. Il en ressort notamment son avis favorable rendu sur le projet de PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle.

### Examen des observations et demandes :

Les décisions, avis et observations formulées sur le projet de PLU arrêté, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur et les demandes exprimées lors de l'enquête publique ont été examinées.

### Les grandes orientations du projet de PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle :

Le projet de PLU arrêté de la commune de Notre-Dame de l'Isle, formalisé au sein du PADD, est articulé à partir de cinq axes fondamentaux :

1. **Préserver et protéger le patrimoine bâti et naturel**
2. **Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation de l'espace**
3. **Renforcer l'attractivité de la commune**
4. **Prendre en compte les risques**

Le projet de PLU de Notre-Dame de l'Isle a permis de définir un zonage et des règles qui, notamment, confortent la centralité du bourg, limitent la consommation d'espace, garantissent la protection de l'espace rural et préservent les éléments du patrimoine bâti et naturel qui fondent la qualité du cadre de vie des habitants.

## 2. BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Le projet de PLU de Notre-Dame de l'Isle a recueilli les avis suivants :

- L'État a émis un avis favorable sous réserve de prendre en compte ses remarques ;
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable ;
- Dans sa synthèse, La MRAe (Mission régionale de l'autorité environnementale) a considéré que l'évaluation environnementale a été globalement bien menée et a fait quelques recommandations
- Les autres services ont émis un avis favorable assorti de remarques.

La synthèse des décisions et avis recueillis sur le projet de PLU arrêté de la commune de Notre-Dame de l'Isle figurent dans le document qui sera annexé à la présente délibération, intitulé "annexe n°1"

#### 4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE - RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le projet de PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle, accompagné des décisions et avis officiels recueillis, a été soumis à l'enquête publique à la mairie de Notre-Dame de l'Isle. Cette enquête a donné lieu à trois permanences.

La réponse procès-verbal de synthèse a été produite par la commune de Notre-Dame de l'Isle le 14 octobre 2019 et a été transmise au Commissaire-Enquêteur.

A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport à la commune de Notre-Dame de l'Isle le 25 octobre 2019 tout en indiquant que l'information du public a été bien respectée, que l'avis des personnes publiques associées a été pris en compte pour la plupart des demandes. Le commissaire enquêteur a émis, dans ses conclusions un avis favorable sur le projet de PLU

**S'agissant des demandes émises lors de l'enquête publique, et après examen attentif, il a été décidé de prendre en compte celles ne bouleversant pas l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme.**

La synthèse des demandes exprimées lors de l'enquête publique, l'avis du commissaire-enquêteur et les décisions prises figurent dans le document qui sera annexé à la présente délibération, intitulé "annexe n°1"

Ainsi exposé :

et

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal de Notre-Dame de l'Isle prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), délibérant sur les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation ;

Vu l'avis n° 2019-3069 du 4 juillet 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la délibération par laquelle le conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle et tiré le bilan de la concertation ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées sur le projet de PLU ainsi arrêté, dont synthèse est jointe dans le document intitulé "annexe n°1".

Vu l'arrêté n°34/2019 prescrivant la mise à enquête publique du projet de PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle ;

Vu les observations formulées pendant l'enquête publique ;

Vu le rapport du Commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Notre-Dame de l'Isle ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal de Notre-Dame de l'Isle ce jour sur les propositions de corrections mineures envisagées et relatives au projet de PLU arrêté de la commune de Notre-Dame de l'Isle en vue de son approbation ;

Considérant que la prise en compte des observations formulées par les personnes publiques nécessitent quelques corrections mineures du projet de PLU arrêté, que ces modifications ont été apportées au document soumis à l'approbation du conseil municipal,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 3 abstentions :**

- **APPROUVE** le plan local d'urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé
- **DIT que**, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée durant un mois à la mairie. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales, diffusé dans le département.
- **PRECISE** que la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et, en application des articles L.153-24 et L.153-25 du code de l'urbanisme, à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa réception par le Sous-Préfet des Andelys si celui-ci n'a notifié aucune correction à apporter, ou dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications.
- **INFORME** que le dossier du PLU approuvé de la commune de Notre-Dame de l'Isle sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie ainsi qu'à la Sous-Préfecture des Andelys, conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme.

Fait et Délibéré à Notre Dame de l'Isle, le 27/01/2020

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

Le Maire  
  
Thibaut BEAUTÉ

En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.



République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle

*Date de convocation* 21/01/2020

*Date d'affichage:* 21/01/2020

*Nb de conseillers en exercice:* 13

*Présents:* 8

*Votants:* 12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212704407-20200127-02-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 03/02/2020

Notification: 05/02/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



**Délibération: N° 02/2020**

L'an deux mil vingt, le lundi 27 janvier à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

Etaient présents : Mme BILLARD Pascale, M. LACAILLE Christophe, Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. LEPRÉ Thierry, Mme LERATE Catherine, M. MAILLARD Charles, M. SILLIAU Alain

Ont donné pouvoir : M. MONNOT Christian-Marie à Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. FAVRESSE Alain à M. LACAILLE Christophe, Mme BAUMGARTNER Muriel à M. Thibaut BEAUTE, Mme TISON Nathalie à M. MAILLARD Charles

Absente excusée : Mme Roselyne LARDY

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.  
M. Christophe LACAILLE a été désigné secrétaire de séance.

**Objet: Instauration du droit de préemption urbain**

La commune de Notre-Dame de l'Isle est compétente en matière d'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur l'instauration du droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire communal.

L'article L211-1 du Code de l'Urbanisme confère aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbanisées ou urbanisables.

Les objectifs de l'instauration du droit de préemption urbain sont les suivants :

- Permettre de mener à bien une politique foncière,
- Préserver le patrimoine bâti,
- Initier une politique favorable aux logements locatifs,

- Maîtriser certains tenements notamment les anciens ensembles agricoles qui caractérisent la commune,
- Agir pour la modération de consommation d'espace,
- Réaliser des projets d'intérêt collectif.

Vu les dispositions du plan local d'urbanisme, le droit de préemption permet à la commune d'intervenir sur le marché foncier afin d'acquérir le moment venu, par priorité sur tout autre candidat, les immeubles qu'elle juge nécessaires pour ses besoins immédiats ou futurs. Les immeubles acquis doivent néanmoins être utilisés à des fins précises (construction d'équipements publics, création de carrefour et de voirie, alignement de voie publique et tout autre projet entrepris dans l'intérêt de la commune).

En ce sens, lors d'une vente, les propriétaires sont tenus de déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner mentionnant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

La commune doit alors, dans un délai de deux mois, faire connaître aux intéressés sa décision de préempter ou non, en précisant l'objet pour lequel le droit est éventuellement exercé ou de déléguer cette décision à la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme est approuvé le 27/01/2020. Ce nouveau document de planification urbaine est l'expression du projet d'aménagement souhaité par pour la collectivité, mais est aussi la déclinaison des outils pour le rendre opérationnel (règlements écrits et graphiques, documents graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le champ d'application du droit de préemption urbain est adopté pour mettre en cohérence l'affichage du projet urbain à la surveillance des mutations foncières.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** le champ d'application du « droit de préemption urbain » (DPU) sur tous les secteurs urbanisés (à savoir toutes zones U) du PLU approuvé en date du 27/01/2020. (Le plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain est joint en annexe de la présente délibération), Autorise le Maire à signer tout document s'y rapportant,
- **AUTORISE** le Maire à signer tout document s'y rapportant,

En application de l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

En application de l'article R211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :

- sera affichée en mairie pendant un mois, la date à prendre en considération pour l'exécution de l'affichage étant celle du jour où il est effectué ;
- fera l'objet d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département,

En application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée et une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise à :

- Monsieur le préfet de l'Eure
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires
- Monsieur le Directeur des Finances Publiques
- La chambre départementale des notaires
- Les barreaux constitués des tribunaux de grande instance,
- Le Greffe du tribunal de grande instance.

Fait et Délibéré à Notre Dame de l'Isle, le 27/01/2020

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

Le Maire



Thibaut BEAUTÉ

En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.



République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle

*Date de convocation* 21/01/2020

*Date d'affichage:* 21/01/2020

*Nb de conseillers en exercice:*13

*Présents:* 8

*Votants:* 12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212704407-20200127-03-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet 03/02/2020

Notification 05/02/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



**Délibération: N° 03/2020**

L'an deux mil vingt, le lundi 27 janvier à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

Etaient présents : Mme BILLARD Pascale, M. LACAILLE Christophe, Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. LEPRÉ Thierry, Mme LERATE Catherine, M. MAILLARD Charles, M. SILLIAU Alain

Ont donné pouvoir : M. MONNOT Christian-Marie à Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. FAVRESSE Alain à M. LACAILLE Christophe, Mme BAUMGARTNER Muriel à M. Thibaut BEAUTE, Mme TISON Nathalie à M. MAILLARD Charles

Absente excusée : Mme Roselyne LARDY

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.  
M. Christophe LACAILLE a été désigné secrétaire de séance.

**Objet: Instauration déclaration préalable pour ravalement**

La commune de Notre-Dame de l'Isle est compétente en matière d'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur l'instauration de la déclaration préalable au ravalement sur le territoire communal.

Vu le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certains à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,

Vu l'article R 421-17-1 du Code de l'urbanisme,

Le ravalement de façade est désormais régi par l'article R 421-17-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit une déclaration préalable est obligatoire pour les travaux de ravalement de bâtiments situés :

- dans un secteur sauvegardé
- dans un site inscrit ou dans un site classé
- dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application des articles L 151-19

et suivants du code de l'urbanisme,

- dans une commune ou partie de la commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les travaux de ravalement à autorisation.

Le fait de disposer d'un plan local d'urbanisme ne suffit pas à rendre automatique la soumission des ravalements à autorisation.

Sur le fondement de l'article 421-17-1 qui précède, il est proposé de soumettre les travaux de ravalement à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Cette proposition s'explique par la volonté de préserver les paysages et de répondre à la cohérence et à l'homogénéité du territoire ainsi qu'à la nécessité de faire respecter le règlement du plan local d'urbanisme qui prévoit des dispositions pour encadrer les aspects extérieurs du bâti.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **DECIDE** de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement sur l'ensemble du territoire communal
- **DIT** que cette délibération sera transmise au service instructeur des autorisations d'urbanisme.

Fait et Délibéré à Notre Dame de l'Isle, le 27/01/2020

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

Le Maire  
  
Thibaut BEAUTÉ

En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.



République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle

*Date de convocation* 21/01/2020

*Date d'affichage:* 21/01/2020

*Nb de conseillers en exercice:* 13

*Présents:* 8

*Votants:* 12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212704407-20200127-04-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/02/2020

Notification : 05/02/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



Délibération: N° 04/2020

L'an deux mil vingt, le lundi 27 janvier à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

Etaient présents : Mme BILLARD Pascale, M. LACAILLE Christophe, Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. LEPRÉ Thierry, Mme LERATE Catherine, M. MAILLARD Charles, M. SILLIAU Alain

Ont donné pouvoir : M. MONNOT Christian-Marie à Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. FAVRESSE Alain à M. LACAILLE Christophe, Mme BAUMGARTNER Muriel à M. Thibaut BEAUTE, Mme TISON Nathalie à M. MAILLARD Charles

Absente excusée : Mme Roselyne LARDY

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.  
M. Christophe LACAILLE a été désigné secrétaire de séance.

**Objet: Instauration déclaration préalable permis de démolir**

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son nouvel article R421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir »

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,

Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007,

Considérant qu'à compter de cette date, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne sont plus systématiquement requis,

Considérant que le conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire en application de l'article R421-27 du code de l'Urbanisme, à compter du 1er octobre 2007.

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de soumettre la démolition d'une construction et d'un mur de clôture à permis de démolir pour préserver le patrimoine communal et la qualité des constructions anciennes ainsi que des murs de clôture, ainsi que pour garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la commune.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **DECIDE** que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir ; il en ira de même pour les murs de clôture.
- **DIT** que sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R 421-29 du Code de l'urbanisme (voir ci-dessous).
- **DIT** que les dispositions ci-dessus entreront en vigueur en même temps que l'approbation du PLU.

Fait et Délibéré à Notre Dame de l'Isle, le 27/01/2020

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

Le Maire  
  
Thibaut BEAUTÉ

En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.



République Française - Département de l'Eure  
Arrondissement des Andelys  
Commune de Notre-Dame de l'Isle

*Date de convocation* 21/01/2020

*Date d'affichage:* 21/01/2020

*Nb de conseillers en exercice:*13

*Présents:* 8

*Votants:* 12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212704407-20200127-05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/02/2020

Notification : 05/02/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



**Délibération: N° 05/2020**

L'an deux mil vingt, le lundi 27 janvier à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Thibaut BEAUTE, Maire.

Etaient présents : Mme BILLARD Pascale, M. LACAILLE Christophe, Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. LEPRÉ Thierry, Mme LERATE Catherine, M. MAILLARD Charles, M. SILLIAU Alain

Ont donné pouvoir : M. MONNOT Christian-Marie à Mme LASSERRE de La BROSSE Catherine, M. FAVRESSE Alain à M. LACAILLE Christophe, Mme BAUMGARTNER Muriel à M. Thibaut BEAUTE, Mme TISON Nathalie à M. MAILLARD Charles

Absente excusée : Mme Roselyne LARDY

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.  
M. Christophe LACAILLE a été désigné secrétaire de séance.

**Objet : Instauration de la déclaration préalable à l'édification d'une clôture**

Monsieur le Maire expose :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er octobre 2007 et notamment l'article R 421-12d

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de soumettre l'édification d'une clôture à déclaration préalable sur l'entièreté du territoire de façon à préserver la qualité architecturale et paysagère de ces limites vu l'importance qu'elles ont à délimiter l'espace public,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **DECIDE** que les clôtures édifiées sur l'entièreté du territoire de la commune de Notre-Dame de l'Isle sont soumises à déclaration préalable.

- **DIT** que cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- **DIT** que les dispositions ci-dessus entreront en vigueur en même temps que l'approbation du PLU.

Fait et Délibéré à Notre Dame de l'Isle, le 27/01/2020

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

Le Maire  
  
Thibaut BEAUTÉ

En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'état ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tous tiers ayant un intérêt à agir.

# **Notre-Dame-de-l'Isle**

**Élaboration du plan local d'urbanisme**

**Annexe à la délibération du conseil municipal  
du 27 janvier 2020 :**

**réponses aux remarques des personnes publiques  
associées et aux demandes émises à l'enquête publique**

## Avis de l'État

- Le préfet donne un avis favorable sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

### 1) La protection de la trame verte bleue

*Les zones humides identifiées par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont bien mentionnées au rapport de présentation. Ces zones humides sont constitutives de la trame verte et bleue et si le classement en zone naturelle ou agricole est nécessaire pour assurer leur protection, celles-ci pourraient être renforcées en reportant au zonage l'emprise de ces zones sous forme d'une trame (report non fait bien que le règlement fasse état de la protection de zones humides au titre de l'article L 151-23) et en inscrivant au règlement que, dans ces espaces, toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.*

*Concernant ces zones humides, le règlement dirige vers un lien : <http://sig.reseau-zones-humides.org/> qui est censé faire apparaître les zones humides sur le territoire. Or, pour la commune, il n'apparaît pas de zone humide sur ce site. Bien que l'inventaire des zones humides soit loin d'être exhaustif pour le département de l'Eure, les données disponibles, celles fournies par la DREAL, sont pour l'heure parmi les plus fiables à ce jour :*

[http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh\\_new.map#](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh_new.map#)

**Réponse de la commune** : Le report par une trame de la plus grande partie des zones humides sera effectué ; la mention de l'adresse courriel du site sera corrigée.

Le règlement écrit comporte déjà un corps de règles précises aux dispositions générales.

*La protection du paysage est ensuite bien inscrite au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans l'orientation 1 « Préserver et protéger le patrimoine bâti et naturel » et notamment dans la partie 1a « Préserver le cadre paysager et environnemental de Notre-Dame-de-l'Isle » et de la partie 1b « Préserver et protéger le patrimoine naturel de la commune, les zones Natura 2000 et les ZNIEFF ». Toutefois, cela ne trouve pas suffisamment de traduction dans le règlement écrit et graphique. Seule une faible partie des bois a été classée en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, alors que le PADD, paragraphe 1b, a pour objectif de préserver les coteaux boisés. Tous les bois devront donc être classés en « EBC », sauf dans la bande de passage des lignes électriques.*

*Il apparaît par ailleurs que très peu de haies sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Notamment, la ripisylve aurait pu bénéficier de cette protection.*

**Réponse de la commune** : Certaines de ces corrections seront effectuées : la trame espace boisé classé sera disposée notamment sur les boisements gérés par un plan de gestion qu'il soit simple ou non ; il en sera disposé sur certains petits boisements, il n'en sera pas disposé sur les parcelles en lanière formant les lisières des coteaux car il ne s'agit pas de boisements mais d'anciennes cultures en friche et qu'il est judicieux de ne pas classer en boisement pour permettre une ouverture du milieu propice à enrichir le milieu par la situation de ces coteaux calcaires exposés pour la plupart plein sud (milieu propice à une flore -dont orchidées- et une entomofaune diversifiée) . Bien évidemment les clairières seront détournées de même que les chemins. Une haie supplémentaire sera repérée (chemin du Mesnil) et un bosquet de part et d'autre du Catenay en aval de Pressagny-le-Val. Il n'apparaît pas prudent de disposer une trame L. 151-23 sur les bords de Seine sachant que des travaux de confortement ou de restauration de la berge seront forcément à effectuer notamment en vue du projet de Voie Verte.

*Enfin, la vallée du Catenay apparaît comme espace à protéger au PADD graphique, mais sa protection au plan de zonage n'est pas complète. Le rapport de présentation (partie évaluation*

environnementale) indique que le Catenay prend sa source sur le territoire communal et se jette à corps perdu dans la Seine toujours à Notre Dame, constituant un élément de liaison intéressant en ce sens qu'il dévale depuis le plateau, traverse la ceinture boisée et rejoint la Seine via la zone Natura 2000. Le classement en zone N sur la majeure partie de cette vallée convient pour la protéger et il faudrait y ajouter le secteur du lieu-dit « Les Prés » classés dans votre projet de PLU en zone agricole.

**Réponse de la commune** : Une part significative du lieu-dit Les Prés passera de zone agricole à zone naturelle.

### **Rapport de présentation :**

Dans la partie du rapport de présentation justifiant le projet, en page 109, il est écrit que « le règlement graphique empêche l'urbanisation des secteurs non bâtis, des coteaux et plateaux les ayants classés en zone naturelle inconstructible ou en zone agricole ». Il aurait été plus judicieux de dire qu'il s'agit de zone agricole protégée inconstructible et de zone agricole et naturelle limitant l'urbanisation

**Réponse de la commune** : ces corrections seront effectuées au rapport de présentation.

## **2) La prise en compte du risque inondation**

La commune est concernée par le risque inondation lié aux remontées de nappes, aux axes de ruissellement et au débordement de la Seine. Certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés.

Concernant le risque inondation par débordement de la Seine, il conviendra de supprimer la référence à l'arrêté de prescription du PPRI Seine datant du 10 février 2012 mentionné dans les pages 66 à 68, dans la mesure où une nouvelle prescription aura lieu en 2019. Il est cependant essentiel de conserver l'information selon laquelle la commune a été inondée par débordement de la Seine en 1910. De plus, le titre de la carte à la page 65 mériterait d'être corrigé en indiquant « carte des zones inondées » et en changeant la légende par « zones inondées » à la place de « zones inondables ».

La carte présente à cette même page devra être remplacée par celle disponible à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations>

La prise en compte du risque nécessite ensuite que cette zone inondée soit reportée au plan de zonage et les dispositions nécessaires inscrites au règlement.

**Réponse de la commune** : les corrections demandées seront effectuées tant au plan de zonage qu'au rapport de présentation.

Au règlement dans les dispositions générales figurent déjà les interdictions liées à la présence de la zone inondable.

Concernant la problématique liée au ruissellement, ce thème n'est pas abordé au rapport de présentation alors que la commune est concernée. La direction départementale des territoires et de la mer a connaissance de l'étude de bassin versant de Courcelles-sur-Seine qui a été réalisée par SOGETI INGENIERIE pour le compte de la communauté de communes des Andelys et ses environs. Ces axes de ruissellement nécessitent d'être reportés au plan de zonage en délimitant un couloir de part et d'autre de l'axe, et en inscrivant au règlement les dispositions nécessaires à une prise en compte du risque. Ce couloir doit être le moyen de traduire les « secteurs de ruissellement » où s'appliqueront les dispositions de la page 5 du règlement. La notion de secteur évoqué dans cette page n'est en effet pas assez précise.

Les prescriptions d'éloignement des constructions au sein du règlement devront aussi s'appliquer au droit de l'emplacement réservé n°6 pour l'aménagement d'un axe de ruissellement.

**Réponse de la commune** : Les axes de ruissellement issus de l'étude mentionnée seront reportés au plan de zonage et les prescriptions précisées au règlement écrit en indiquant notamment les restrictions de construction sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe. Dispositions justifiées au rapport de présentation.

Concernant la problématique liée aux remontées de nappes, la carte de la page 65 devra être remplacée par celle disponible à l'adresse suivante :

[http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe)

Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Le plan local d'urbanisme devant être compatible avec les orientations de ce document stratégique, il devrait être cité dans le rapport de présentation en rappelant ses objectifs et en quoi le projet de plan local d'urbanisme est bien compatible.

**Réponse de la commune** : La carte de la page 65 sera remplacée et le rapport de présentation complété avec les orientations du document stratégique

### **3) La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines**

La commune de Notre-Dame-de-l'Isle est concernée par la présence de cavités souterraines sur son territoire. Si la prise en compte du risque que représente la présence de ces cavités est bien réalisée, il conviendra toutefois de corriger certaines données.

À la page 69, dans le paragraphe relatif aux mouvements de terrains, l'aléa lié aux cavités souterraines devra être dissocié de celui lié au retrait et gonflement des argiles. Deux parties distinctes concernant les 2 thèmes devront être rédigées.

Par ailleurs, la carte présente à la page 69 devra être remplacée par celle présente à l'atlas des cavités souterraines disponible sur le site :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Il s'agira aussi d'indiquer que, pour la commune de Notre-Dame-de-l'Isle, à défaut de données suffisantes, le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes soit 45 mètres.

Sur le plan de zonage devront être reportés les périmètres de risque correspondant aux indices de cavités souterraines avérés. Il est ensuite important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Cette information remplacera le report effectué sur le plan des contraintes duquel ces informations pourront être supprimées.

Il conviendra ensuite d'intégrer dans le règlement les règles d'urbanisme lié à la présence de ces périmètres de risque pour chaque zone concernée :

- aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone sur la parcelle suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) ;
- seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- les changements de destinations sont interdits.

Enfin, la carte relative au retrait et gonflement des argiles devra être remplacée par celle présente à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>

**Réponse de la commune** : Les corrections demandées seront effectuées tant au règlement écrit que graphique et justifiées au rapport de présentation.

### **4) La prise en compte des nuisances sonores**

À la page 77 du rapport de présentation, il faudra préciser que la voie SNCF Rouen-Paris en rive gauche de la Seine, est classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011

approuvant le classement sonore des infrastructures de transports de l'Eure. Son couloir de 300 mètres de part et d'autre des rails extérieurs touche l'extrême sud-ouest de la commune. La cartographie est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport>

Cette voie fait ensuite partie des voies pour lesquelles une carte de bruit stratégique et un plan de prévention des bruits ont été publiés. La cartographie est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport/Cartes-de-bruit-strategiques>

**Réponse de la commune** : La précision du classement de la voie SNCF sera effectuée.

## **5) Les orientations d'aménagement et de programmation**

La première orientation d'aménagement et de programmation (OAP patrimoniale) a pour objectif de préserver le caractère particulier du bâti existant, notamment les anciens corps de ferme. Cette OAP paraît être le moyen utilisé pour protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage, sans toutefois que cela soit clairement affiché. Par ailleurs, la quasi-totalité des prescriptions sont d'ordre réglementaires et devront donc apparaître dans le règlement écrit.

Les dispositions des OAP n'étant pas applicables avec un caractère de conformité (comme le règlement) mais de compatibilité, et laissant donc sur ce sujet trop de latitude pour apprécier la règle, il serait préférable de retraduire ces OAP sous forme réglementaire. Si elles sont maintenues, il faudra délimiter sur le plan de zonage les lieux où elles s'appliquent.

**Réponse de la commune** : S'agissant d'une OAP thématique, il n'est pas utile de situer tous les anciens ensembles agricoles lesquels sont repérés au titre de la loi paysage ; afin de laisser une certaine souplesse (compatibilité et non conformité) il n'est pas apparu opportun de servir le règlement écrit, chaque cas étant une espèce : ces dispositions permettront à l'autorité compétente d'accorder ou non les autorisations demandées.

La deuxième OAP correspond au réseau de promenade. Elle ne comporte pas de dispositions du ressort du PLU, si ce n'est le maintien de ces itinéraires, qui peut être formalisé par application de l'article L 151-38. Cette OAP ne s'avère donc pas nécessaire.

Il en est de même pour la troisième et la quatrième OAP concernant les aménagements de l'ancien presbytère devenu mairie (reporté sur le PADD graphique) et l'aménagement du Port-Gabriel. Pour cette dernière OAP, la zone ne semble pas délimitée. Il conviendrait donc de reprendre ces objectifs par une traduction plus appropriée au niveau du règlement.

**Réponse de la commune** : l'Oap promenades sera supprimée et remplacée au document graphique du règlement par le moyen proposé, rappelé au règlement écrit et justifié au rapport de présentation. Le secteur de l'Oap de Port-Gabriel sera ajouté au règlement graphique ; il semble à la commune que cette Oap ne nécessite pas de complément au règlement écrit.

## **6) La protection du patrimoine bâti et naturel**

Le paysage urbain, grâce au patrimoine architectural bâti et paysager (pages 62, 63 et 64), présente des éléments remarquables intéressants à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, comme le prévoit le projet d'aménagement et de développement durables (partie 1c). Toutefois, ce patrimoine repéré sur le plan de zonage ne trouve aucune justification au sein du rapport de présentation pour chacune de ces constructions. Les éléments emblématiques identifiés tels que l'église, l'école, la chapelle Sainte Geneviève de Pressagny-le-Val ou la mairie devront donc trouver une justification au sein du rapport de présentation et les recommandations développées au sein du paragraphe 5.2 de la page 105 devront apparaître sous forme de prescriptions figurant au règlement.

**La protection des éléments de paysage bâti et naturel, recensés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme sont bien identifiés au plan graphique. Mais pour être**

**effective, il est nécessaire qu'un descriptif des éléments emblématiques, incluant les critères justifiant la protection et les dispositions réglementaires spécifiques, soit inscrit au règlement.**

**Réponse de la commune** : certaines corrections demandées seront effectuées : meilleure justification au rapport de présentation et complément de prescriptions au règlement écrit. De même les pâtures existant en amont de Pressagny-le-Val seront disposées en secteur Ap ce qui sera justifié au rapport de présentation.

*Au paragraphe concernant « le patrimoine architectural et paysager » (page 63), une confusion existe entre la prise en compte des monuments historiques classés ou inscrits et les sites classés ou inscrits. Il conviendra donc de reprendre la formulation comme suit : « la commune ne dispose pas de monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques (et non des sites) ».*

**Réponse de la commune** : La reprise de la formulation sera effectuée.

## **7) Le règlement graphique**

*Quatre zones Nh sont indiquées sur le plan de zonage, or celles-ci ne comportent aucune traduction réglementaire, ni aucune justification. Si ces zones n'ont pas vocation à accepter de nouvelles constructions, elles devront être supprimées.*

**Réponse de la commune** : ces secteurs Nh seront supprimés et toute mention les concernant également (règlement écrit, rapport de présentation le cas échéant) ; ils seront remplacés par des zonage N (au nord de la RD 10) et Ub au sud de la RD.

*Des parcelles classées en zone Ub sont en extension sur des terrains actuellement agricoles. Il s'agit des parcelles 7 et 8 "Le Courpé" route de Vernon et de la parcelle 335 "Le Clos Galy" à côté de l'école. Le décompte de logements pouvant être construits au sein du tissu actuellement urbanisé montre que ce potentiel est suffisant pour atteindre l'objectif démographique. Il conviendra donc de justifier ces extensions.*

**Réponse de la commune** : L'extension de l'urbanisation sur les parcelles 7 et 8 sera retirée les parcelles passant en zone agricole : en effet, maintenir constructibles ces deux parcelles pour de l'habitation aurait nécessité une demande de dérogation au préfet (article L 142-4 du code de l'urbanisme, suite à l'absence de schéma de cohérence territoriale) demande qui n'a pas été faite et qui nécessiterait un nouvel arrêt du projet. L'autre parcelle 335 est réservée à la création d'un équipement collectif scolaire et de plus pourra réaliser une zone tampon avec les produits phytopharmaceutiques, elle est donc maintenue en zone constructible pour les équipements collectifs.

## **8) Les dispositions réglementaires**

*Pour un PLU prescrit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les dispositions issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU s'applique uniquement si une délibération du conseil municipal se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU. Votre PLU ayant été prescrit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le règlement rédigé avec la version modernisée du contenu du PLU, la délibération citée ci-dessus doit être prise. Or aucune délibération n'a été transmise par laquelle le conseil municipal se prononce pour cette écriture.*

**Réponse de la commune** : lors de l'arrêt du projet du plan local d'urbanisme cette délibération du conseil municipal a été prise.

*Concernant les dispositions générales du règlement, des corrections devront être apportées :*

- à la page 5, il est écrit que sont interdites « les constructions de toute nature ainsi que les clôtures susceptibles de gêner l'écoulement des eaux ou de réduire les capacités de stockage du champ d'expansion », mais également « les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau ». Ces deux écritures font doublon,

- il est également écrit à la même page que sont interdits « les changements de destination des bâtiments existants ». Cette formulation empêche toute évolution alors qu'elle devrait être possible. Il pourrait être indiqué que le changement de destination est possible hors zone d'aléa fort et sous réserve de prescriptions,

- pour les conditions d'autorisation des clôtures, la formulation est la suivante : « les clôtures, lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de la Seine, seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (clôture normande) ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation ». Le choix devrait être possible entre ces deux types de clôtures lorsqu'elles sont à plus de 30 m des berges,

**Réponse de la commune** : Les corrections demandées seront effectuées et justifiées au rapport de présentation.

- à la page 8, il est indiqué que le permis de démolir est applicable par délibération ainsi que la déclaration préalable pour les clôtures sur l'ensemble du territoire communal. Aucune délibération n'a été prise à ce jour pour imposer ces dispositifs.

**Réponse de la commune** : La mention de la délibération sera ajoutée car elle sera prise le jour de l'approbation du plan local d'urbanisme.

En zone Ua, dans le paragraphe relatif aux « pentes de toitures » (page 12), il n'est prévu que des toitures en ardoise ou en tuiles plates alors qu'au paragraphe suivant, il est possible de réaliser des toitures de chaume, de zinc, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

**Réponse de la commune** : Ce paragraphe sera remis au clair à savoir que les mentions (redondantes et contradictoires avec ce qui suit) de matériaux correspondant aux pentes seront supprimées.

Un des objectifs du PADD est « d'encourager l'émergence d'un hébergement touristique ». Or ceux-ci sont pourtant interdits en zones Ua et Ub.

En zone Ue, le règlement de la zone est permissif car il n'identifie aucune contrainte d'emprise, de hauteur ni même d'aspect extérieur, d'obligation d'espaces verts, et de limite d'imperméabilisation. Il permet aussi les habitations. Les règles de la zone Ue devront donc être plus prescriptives pour la valorisation des équipements collectifs et interdire les habitations. En effet, si cette zone est principalement à vocation d'équipements, elle ne doit pas être utilisée à des fins de constructions de logements, en accord avec les objectifs du PADD.

**Réponse de la commune** : L'hébergement touristique n'est pas interdit ; cela dit, il sera précisé dans tous les articles 1 et 2 s'il s'agit de destination ou de sous-destination. En zone Ue la mairie maintient la possibilité de logement car il en existe déjà ; il est précisé que l'habitation est limitée aux logements de fonction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État.

En zone Uz, la limitation de hauteur à 5,5 m (page 19) peut compromettre la réalisation de certains équipements nécessaires dans une zone d'activités économique. De plus, il serait souhaitable d'imposer que les clôtures, en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelle, soient constituées d'un grillage perméable à la petite faune, doublées ou non de haie.

**Réponse de la commune** : La hauteur des constructions dans cette zone sera remise à une valeur raisonnable en relation avec les activités exercées.

Le sous-secteur Uza correspond au secteur de construction des bâtiments pour l'exploitation des carrières. Seules les annexes et extensions de la carrière y sont autorisées. Le secteur Uzb est destinée à l'accueil d'autres types d'activités. Des règles différentes applicables aux zones Uza et Uzb devraient donc être ajoutées au règlement. Ainsi, la zone Uza pourrait concrètement avoir la vocation d'accueil de carrières. Par ailleurs, la superficie de cette zone

est limitée et les installations existantes se retrouvent déjà en partie hors de cette zone Uza, ce qui pourrait bloquer l'activité contrairement à ce qu'indique le rapport d'évaluation environnementale (page 39).

**Réponse de la commune** : les règlements graphique et écrit du secteur Uza seront particularisés mieux pour les carrières ; les installations existantes seront disposées dans un secteur dédié qui sera créé (Uzc en l'occurrence).

En zone agricole sont autorisés « les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ». Il serait souhaitable d'ajouter que celles-ci doivent être liées et nécessaires à l'activité agricole (page 22). Cependant, le règlement ne devrait pas mentionner la possibilité de construire « à proximité des bâtiments agricoles » dans la mesure où aucune exploitation agricole n'est implantée sur la commune.

**Réponse de la commune** : le règlement écrit de la zone agricole sera corrigé comme demandé.

Le règlement de la zone N est incomplet : la zone Nj relative aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ne bénéficie pas de prescriptions réglementaires concernant l'implantation et l'emprise des piscines et constructions affectées à l'entretien des parcs et jardins.

**Réponse de la commune** : le règlement écrit de la zone naturelle sera complété comme demandé et ses prescriptions justifiées au rapport de présentation. Notamment une distance maximale sera imposée vis-à-vis de la construction principale existante, prescription justifiée au rapport de présentation.

## 9) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation devra être corrigé ou complété sur certains points :

- le service régional de l'archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune qu'il conviendra de citer au rapport de présentation,
- à la page 82 est affiché une superficie de 2,97 hectares pour les terrains potentiellement constructibles ou les dents creuses. Or il est indiqué à la page 30 une superficie bien différente de 4,18 hectares qui ne prend pas en compte certaines parcelles,
- à la page 83 du rapport de présentation, la commune explique que 8 logements pourront provenir de renouvellement urbain, correspondant à quelques anciens bâtiments agricoles susceptibles d'accueillir quelques ménages. Ils sont localisés au sein des OAP répertoriés sous le nom « d'anciens ensembles agricoles », au nombre de 7 pouvant fournir 14 à 28 logements. La commune décide d'en retenir seulement 8 mais sans aucune justification au sein du rapport de présentation,

**Réponse de la commune** : Les corrections et compléments demandés seront effectuées notamment le chiffre de 2,97 hectares étant mieux justifié p. 82

- le recensement de la consommation d'espaces naturels et agricoles n'est pas exhaustif et ne doit pas se limiter à la zone d'activités et aux équipements scolaires. De plus, un tableau recensant les possibilités d'accueil de chaque zone devra être ajouté pour justifier l'adéquation des zones constructibles avec l'objectif démographique,
- le thème relatif aux énergies renouvelables est bien évoqué à la page 46 du rapport de présentation et mentionne que la commune de Notre-Dame-de-l'Isle ne se situe pas dans une zone propice à l'implantation de parcs éoliens. Il aurait pu être indiqué la référence au schéma régional éolien approuvé depuis le 12 juillet 2011.

**Réponse de la commune** : Les corrections demandées seront effectuées.

## 10) Le plan des contraintes

Les informations présentes sur ce plan doivent apparaître sur le plan de zonage. Il peut donc être supprimé.

Pour les itinéraires de promenade et de randonnée, ils apparaîtront au plan de zonage s'il est décidé de les protéger au titre de l'article L 151-38.

**Réponse de la commune** : L'information présente sur ce plan sera supprimée et les chemins de promenade figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation seront tous l'objet sur le zonage d'une « continuité de cheminement piéton à respecter ».

### **11) Les servitudes d'utilité publique**

Le dossier contient bien la liste et le plan des servitudes, cependant il conviendra de corriger ces deux documents :

- concernant la servitude AS1, le tracé relatif au périmètre éloigné du captage d'eau potable n'apparaît pas suffisamment lisible, et les différents périmètres (immédiat, rapproché et éloigné) devront être indiqués au sein de la légende,
- il est indiqué dans la légende « servitude relative à la conservation du patrimoine » alors qu'il s'agit de la servitude AS1 relative au périmètre de protection des eaux potables et minérales du captage des Fontaines

**Réponse de la commune** : Ces deux documents seront corrigés.

Par ailleurs, les copies des actes créant les servitudes n'ont pas à être jointes au recueil, contrairement aux fiches des servitudes. Elles sont présentes sur le site Internet Géoinformations : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>

**Réponse de la commune** : Ces éléments seront ajustés.

## **Avis du conseil régional**

- ce service n'a pas donné d'avis

## **Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

- Cette commission a donné un avis favorable à l'unanimité.

## **Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale**

- l'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par un état des zones humides (mares et plans d'eau en particulier), le cas échéant de les repérer et de les protéger au règlement graphique

**Réponse de la commune** : ces compléments et précisions seront effectués.

Les différentes actions menées par la commune en matière de concertation (affichage, réunions...) sont listées (p. 111) et le bilan de la concertation est présent dans le dossier, mais ces éléments ne permettent pas d'apprécier la façon dont leurs résultats ont été pris en compte ni et la façon dont le projet de PLU s'est construit (scénarios alternatifs envisagés, etc.)

**Réponse de la commune** : au résumé non technique (paragraphe 5.4.1 du rapport de présentation), au projet communal, ces compléments seront effectués.

Il est précisé que « les impacts indirects potentiels sont présentés dans le chapitre 2 » (p. 33 de l'évaluation environnementale) : en l'absence de titre correspondant, la partie à laquelle il faut se référer n'apparaît pas clairement

**Réponse de la commune** : p. 33 de l'évaluation environnementale les paragraphes auxquels il faut se référer sont indiqués clairement.

L'évaluation des incidences Natura 2000, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, n'est pas présentée en tant que telle mais diffuse

**Réponse de la commune** : p. 33 de l'évaluation environnementale les paragraphes auxquels il faut se référer sont indiqués clairement.

Les indicateurs et modalités de suivi retenus afin de suivre les effets du PLU sur l'environnement figurent à deux endroits : à la fin du rapport de présentation (p. 118), puis repris et complétés par d'autres indicateurs, p. 42 de l'évaluation environnementale.

**Réponse de la commune** : les indicateurs de suivi seront supprimés du rapport de présentation et maintenus à l'évaluation environnementale ces derniers étant mieux adaptés comme l'indique la mission régionale de l'autorité environnementale. Le résumé non-technique est présenté, de façon inattendue, en fin du rapport de présentation (l'évaluation environnementale en tant que telle apparaissant dans un fascicule séparé). Il présente une synthèse pertinente du rapport lui-même, complété par les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU et ceux relatifs à l'évaluation de ses effets sur l'environnement. Toutefois, la partie de synthèse concernant l'évaluation environnementale (effets du projet de PLU sur l'environnement, mesures d'évitement, réduction et compensation) est absente. L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non-technique avec les éléments d'analyse résultant de l'évaluation environnementale afin qu'il remplisse pleinement son rôle d'information du public

**Réponse de la commune** : le résumé non technique sera maintenu au rapport de présentation mais complété avec les éléments d'analyse de l'évaluation environnementale..

## Conseil départemental

- Ce service demande que dans le cadre de l'aménagement du Port Gabriel (orientation d'aménagement et de programmation) il soit mentionné que les aménagements ne portent pas atteinte aux zones humides et aux milieux naturels.

**Réponse de la commune** : ces compléments à l'orientation d'aménagement et de programmation seront effectués, rappelés au règlement écrit et justifiés au rapport de présentation.

- Ce service s'interroge sur la pertinence de l'autorisation en zone naturelle des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

**Réponse de la commune** : cette autorisation soumise à conditions rappelons-le sera maintenue et mieux justifiée au rapport de présentation.

- Ce service attire l'attention de la commune sur le risque ruissellement.

**Réponse de la commune** : ce risque sera mieux pris en compte : report des axes de ruissellement et complément du règlement écrit.

- Ce service attire l'attention de la commune sur des questions de sécurité et de visibilité routières.

**Réponse de la commune** : lors d'aménagements impliquant le conseil départemental en tant que gestionnaire de la voirie, son avis sera systématiquement demandé.

## Chambre de commerce et d'industrie

- La commission émet des réserves (évaluation environnementale page 34).

Concernant les carrières, il est rappelé que l'autorisation d'exploiter des carrières ressort du droit de l'environnement et non du droit de l'urbanisme. Ainsi tout nouveau projet est soumis à étude d'impact selon la nouvelle doctrine : Eviter, Réduire, Compenser. Au final, un projet qui ne rendrait aucun service environnemental et paysager aux populations n'aurait aucune chance de passer positivement le stade de l'enquête publique.

En conséquence, la CCI émet des réserves quant à la légalité de la volonté explicite (évaluation environnementale page 34) de la commune d'interdire l'exploitation des carrières sur l'ensemble du territoire, alors même que le Schéma Départemental des carrières reconnaît l'existence d'un gisement d'intérêt national sur une partie de la commune. Comme cela a été signalé lors des réunions de PLU, les éléments d'illégalité de cette position fragilisent l'ensemble du PLU en cas de recours d'une partie intéressée.

Je vous rappelle qu'en vertu de l'article R.153-8, le présent avis doit être annexé au dossier soumis à la consultation lors de l'enquête publique.

**Réponse de la commune** : l'interdiction des carrières est maintenue à l'exception des ajustements portés au secteur Uza comme demandé par le Préfet ainsi que la création d'un secteur Uzc pour les installations existantes et en bord de fleuve pour le terminal de chargement.

## Chambre d'agriculture

- La chambre d'agriculture a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des différentes remarques :

### **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).

**Réponse de la commune** : il ne semble pas nécessaire de corriger le taux de rétention foncière comme demandé car le potentiel a été divisé en immédiatement disponible (0 à 5 ans), moyennement disponible (5 à 10 ans) et disponible seulement au-delà de 10 ans.

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

**Réponse de la commune** : la commune en prend bonne note et rappellera qu'une réunion spécifique avait eu lieu avec la chambre d'agriculture.

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.

**Réponse de la commune** : les éléments du rapport de présentation de présentation seront ajustés notamment en ce qui concerne la consommation d'espace.

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

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.

**Réponse de la commune** : la commune prend bonne note de ces demandes.

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les 4 orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas consommatrices de surfaces agricoles exploitées.

**Réponse de la commune** : elle en prend bonne note.

### **Règlement écrit :**

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

L'article A2 doit être repris pour :

- §1 - 1<sup>ère</sup> ligne : rajouter « de diversification » après « activités ».
- §3 - 1<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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).

**Réponse de la commune** : Ces précisions seront ajoutées au règlement écrit et justifiées le cas échéant au rapport de présentation.

### **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).

**Réponse de la commune** : Cette modification sera effectuée au profit d'Ap.

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).

**Réponse de la commune** : aucune correction ne sera effectuée chemin des Pieds-Corbons soit les certificats d'urbanisme ont été accordés soit les habitations sont maintenant construites ; par contre le long de la RD 313 les deux parcelles 7 et 8 passent de Ub à A

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.

**Réponse de la commune** : Bien que cette petite portion de parcelle soit déclarée agricole, il faut reconnaître que son exploitation n'est pas des plus faciles et concourt à rapprocher l'épandage de produits phytosanitaires de populations sensibles (les enfants) : les élus maintiennent cet emplacement réservé et ce zonage en Ue pour

préservé l'école d'une part et pour en prévoir l'avenir d'autre part ; école qui, rappellent-ils, est en regroupement avec la commune voisine de Pressagny-l'Orgueilleux. La présence de la zone Ue et de l'emplacement réservé n'empêche pas l'exploitation agricole tant que le propriétaire ne met pas en demeure la commune d'acquiescer.

## **Chambre de métiers et de l'artisanat**

cet organisme n'a pas donné d'avis

## **Institut National de l'Origine et de la Qualité**

Cet organisme ne formule pas d'avis officiel.

- IGP « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

*Vous mentionnez d'ailleurs bien page 40 du rapport de présentation cette situation en IGP uniquement et la non présence de producteur habilité pour l'un ou l'autre de ces signes de qualité.*

*Veillez noter qu'après analyse et vérification du dossier, il n'y a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.*

**Réponse de la commune** : elle en prend bonne note.

## **Seine Normandie Agglomération (Communauté d'agglomération)**

La communauté d'agglomération émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques émises en annexe de la présente décision.

### **Au titre de la compétence GEMAPI - Bassins versants**

#### **Rapport de présentation :**

*Remarque générale sur l'ensemble du document (notamment p. 53, 55, 56, 65, 114) : la taille des cartographies ne permet pas d'apprécier le contenu général, et de visualiser et interpréter la donnée présentée. Un changement de mise en page permettra une meilleure compréhension de ces documents.*

*p. 46 : Dans la partie 2.5.3 « eaux de ruissellement », ne pas indiquer « la DDTM a connaissance d'une étude... », mais une « étude a été réalisée par la CCAE ». De plus, les éléments et les conclusions de cette étude sur le périmètre de Notre Dame de l'Isle devront être présentés, voire annexés au document.*

**Réponse de la commune** : la mise en page ne sera pas changée car les documents seront lus essentiellement au format informatique qu'il est commode d'agrandir ; la correction p. 46 sera effectuée et les conclusions présentées.

*p. 52 : Dans la partie 3.1.3 « Hydrographie et zones humides », il n'est jamais fait mention des cours d'eau présents sur le territoire : la Seine et le Ruisseau du Catenay. Ces cours d'eau doivent obligatoirement être présentés (source, exutoire, linéaire...).*

*Partie « Zones humides » : on peut ajouter la présence de plusieurs ballastières liées à l'activité de carrière, sur la partie ouest de la commune, ainsi que la présence d'une mare à l'ouest*

**Réponse de la commune** : Les corrections demandées seront effectuées.

*p. 57 : « Biodiversité, Trame Verte et Bleue » : Dans le texte, il est indiqué « Un concept qui peut sembler très mode, dont on parle beaucoup dans les médias », et « ces notions sont présentes sur notre territoire communal et sont prises en compte dans le PLU ». La présentation de ces « notions » est très restrictive et maladroite. Elle ne permet pas de présenter l'intérêt de la prise en compte de la biodiversité : c'est dommageable ! D'autant plus que les souhaits et orientations de la commune précisent le contraire (et encore rappelé page 59).*

**Réponse de la commune** : la présentation de ces notions sera complétée.

p. 58 : « ressource en eau » : Il serait intéressant d'intégrer dans le texte la carte du captage d'eau potable et de ses périmètres de protection.

**Réponse de la commune** : Cette intégration sera mise en œuvre.

p. 65 : Notre Dame de l'Isle est concernée par un PPRI prescrit, mais non approuvé. Le PPRI est actuellement en cours d'élaboration par la DDTM (lancement de l'étude fin 2018).

Pour rappel, il existe 3 types d'inondations :

- Par débordement de cours d'eau ;
- Par ruissellement ;
- Par remontée de nappe.

**Réponse de la commune** : les mentions concernant le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) seront corrigées.

Dans la présentation des risques, il n'est fait aucune mention du risque d'inondation par ruissellement. L'étude de gestion des eaux superficielles sur les bassins versants de Courcelles sur Seine, du Vau Chernal et du ruisseau Ste Geneviève n'a pas été prise en compte. Cette étude couvre pourtant 54% du territoire communal. De plus, la commune a déjà été touchée par des dysfonctionnements hydrauliques important, notamment le 17/06/2003.

L'étude devra absolument être reprise dans le PLU. De plus, deux aménagements ont été préconisés par l'étude. Ils doivent être présentés et pris en compte dans le PLU. Cf. planche de l'étude en pièce jointe.

Pour le risque de remontée de nappe, on peut dire que la vallée de la Seine est concernée, et qu'elle concerne aussi la vallée du Catenay, et donc les bourgs de Pressagny le Val et de Notre Dame de l'Isle.

**Réponse de la commune** : Les corrections demandées seront effectuées.

p. 87 : Emplacement réservé n°6 « Aménagement d'un axe de ruissellement ». Quel aménagement a été préconisé sur ce site ? Sur quelle base ? Ce point devra être précisé dans le PLU et auprès du service Bassins Versants.

**Réponse de la commune** : Ce point sera précisé et si le service des bassins versants avait eu une proposition ou recommandation à émettre, il aurait été opportun qu'elle eût été précisée pour être intégrée au PLU.

p. 88 : Supprimer la notion d'axe de ruissellement « temporaire » : il s'agit simplement d'axe de ruissellement.

**Réponse de la commune** : Cette suppression sera effectuée sur le plan de zonage

p. 100 : « d'où la nécessité d'éviter l'installation de haies qui boucheraient le paysage et s'opposeraient à des vues lointaines ou banaliseraient le site ». Ce point est contradictoire avec ce qui a été préconisé précédemment. En effet, c'est en contradiction avec la préservation de la biodiversité et la lutte contre le risque inondation. Ce point devra être reformulé.

**Réponse de la commune** : Il n'y a aucune contradiction dans le texte car la phrase précédente est : « cette exigence ne concerne en rien les haies bocagères par exemple qui sont liées à l'activité agricole ». Il n'y a donc aucune correction à effectuer.

p. 114 : Le plan du PADD ne reprend aucun point sur la protection des biens et des personnes face aux risques inondations, ni aucun projet pour favoriser et préserver la trame verte et bleue. De plus, le rapport de présentation ne donne aucune précision quant à la préservation des haies, et des milieux humides telles que les mares et ballastières existantes. Pourtant, il s'agit d'éléments du paysage qui ont un impact fort sur la préservation de la biodiversité et la lutte contre les inondations. Il pourrait être proposé qu'une grande partie d'entre eux soient protégés, conservés et préservés.

**Réponse de la commune** : un **plan** de Padd doit-il reprendre la mention d'un risque quand bien même la prise en compte de ce risque est annoncée au texte du Padd qui prime largement sur le plan ; cela dit, l'orientation 4 du **texte du Padd** sera précisée en ce qui concerne la prise en compte du risque inondation sur les biens, les personnes et l'environnement. Au **rapport de présentation**, la préservation des milieux humides est inhérente au fait que ces ballastières et mares sont incluses à la zone natura 2000 ; peut-être faut-il être un poil plus explicite pour ce chapitre.

### 1.b. Évaluation environnementale

p. 17 : il est mentionné les inondations de la Seine en mai 2017. Ne s'agit-il pas plutôt des inondations de juin 2016 (ou de janvier 2018) ?

**Réponse de la commune** : en effet les dates des inondations les plus récentes sont juin 2016 et janvier 2018, ce qui sera porté au rapport de présentation.

#### **Projet d'Aménagement et de Développement durable :**

Idem dernière remarque sur le rapport de présentation.

#### **Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

p. 11 : point 4 : la plantation de peuplier noir présente un intérêt moindre voire problématique le long de la Seine. D'autres essences seront à privilégier.

**Réponse de la commune** : la recommandation du « Peuplier noir variété Seine Plaine » est issue d'une étude de l'INRA transmise par une remarque de la Dréal pour le Plu d'une autre commune à l'ouest du département. Extrait du site <http://peupliernoir.oreans.inra.fr/menaces.html> « Au sein de son aire d'origine naturelle, le peuplier noir est sous la menace de deux phénomènes majeurs : l'extinction des populations naturelles et l'érosion génétique. [...] Dans les plaines alluviales, il existe des zones où la dynamique fluviale s'exprime encore et qui constituent donc des sites majeurs pour sa conservation (certaines portions des vals de Drôme, d'Allier et de Loire). Dans d'autres cas (Rhin, moyenne vallée du Rhône, **Seine**, Garonne,...), les régénérations ne sont plus possibles car ces grands fleuves ont été canalisés pour l'agriculture et l'industrialisation. Dans ces sites, le maintien du peuplier noir ne se fera que par des interventions volontaires, remplaçant la dynamique fluviale (régénération sexuée ou végétative, naturelle ou artificielle). [...] C'est pour cela que le programme a porté son effort à partir de 2008 sur la création de variétés destinées aux différents bassins riverains français. Actuellement, quatre variétés Populus nigra de mélanges clonaux dénommées "Loire plaine", "Rhin plaine", "Garonne plaine" (homologuées en février 2009) et "Seine plaine" (homologuée en avril 2014) sont inscrites au [registre national](#) des matériels de base des essences forestières (arrêté du 26 janvier 2009, publié au Journal officiel le 12 février 2009). Huit pépiniéristes assurent leur diffusion. Le [Programme National de Conservation des Ressources Génétiques](#) peut répondre à des opérations ciblées et locales, en autorisant la multiplication et la plantation à titre dérogatoire sous le couvert de la valorisation des ressources génétiques, avec le contrôle de la Commission du [CRGF](#) et du [CNBF](#) de Guémené-Penfao. C'est dans ce cadre que [plusieurs réalisations](#) ont été effectuées à ce jour. »  
Ces éléments seront ajoutés en justification à l'évaluation environnementale.

#### **Zonage :**

Modifier la notion d'axes de ruissellement temporaires, et indiquer seulement « axes de ruissellement » et faire apparaître les cours d'eau dans la légende.

Quelle est la source pour le tracé des axes de ruissellement ? En effet, celui-ci ne correspond pas aux axes de ruissellement recensés dans l'étude de bassin versant. Cette source devra nécessairement être précisée. Et les axes de ruissellement de l'étude de gestion des eaux superficielles sur les bassins versants de Courcelles sur Seine, du Vau Chernal et du ruisseau Ste Geneviève devront **obligatoirement** être repris et devront figurer sur le plan de zonage.

**Réponse de la commune** : Ces corrections et compléments seront effectués et notamment l'étude SOGETI rappelée, des extraits joints et les axes de ruissellement qui en ressortent seront portés au zonage.

*Il est primordial de faire apparaître la limite des Plus Hautes Eaux Connues de la Seine (présentée dans le Rapport de présentation), afin de mettre en évidence le risque inondation par débordement de la Seine (conformément aux orientations du PADD).*

*Faire apparaître la mare et les ballastières par un figuré, pour mettre en évidence les zones humides du territoire.*

*La localisation du captage et de ses périmètres de protection devront être précisés [sic] dans le plan de zonage.*

**Réponse de la commune** : la demande concernant les plus hautes eaux connues ou estimées ne sera pas effectuée sur le zonage car il vaut mieux attendre l'approbation du futur plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri). Quant aux plans d'eau libre (ballastières) ils seront ajoutés au zonage.

*Il est regrettable qu'à part un arbre et une haie, aucun élément du paysage (haie, mare, talus...) n'ait été recensé à préserver et protéger. Un choix plus ambitieux aurait pu être fait pour favoriser la conservation des corridors écologiques et de la biodiversité conformément aux orientations du PADD.*

**Réponse de la commune** : La commune estime que la prise en compte de la biodiversité et du paysage est intensément traduite dans son document d'urbanisme dont par le biais des règlements écrit et graphique : secteurs Ap, secteurs de point de vue, repérage au titre de la loi paysage (151-23), zone N stricte, secteurs Nj, maintien de parcelles en herbe en zone agricole au cœur de Pressagny-le-Val, maintien de zones inconstructibles le long du Catenay... Une haie reliant la zone natura 2000 à la Seine sera ajoutée en l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage), des pâtures au nord de Pressagny-le-Val seront passées en secteur Ap et de la zone N au lieu d'agricole ajoutée en bord de Catenay.

### **Règlement :**

*p. 5 : article 5 : « ruissellement » : il est conseillé de limiter les extensions en se limitant à celles situées en dehors des axes de ruissellement et interdire toute nouvelle construction sur un axe de ruissellement. Il est conseillé de demander que la mise en place de clôture ne constitue pas un obstacle à l'écoulement.*

**Réponse de la commune** : le règlement écrit sera complété à la marge (et aucun « conseil » ne sera ajouté, il s'agit d'édicter des règles).

*p. 6 : espaces non imperméabilisés, partie ruissellement. Il peut être indiqué plutôt le paragraphe suivant : « Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par une récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées. L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter une imperméabilisation des sols. »*

**Réponse de la commune** : Cette modification ne sera pas apportée.

*p. 18 et 20 : Ue7 et Uz7 : Il pourrait être demandé un traitement des stationnements, tout ou partie, en matériaux perméables (comme en page 13), ou au moins stipulé dans ces articles que ce type d'aménagement est à favoriser.*

**Réponse de la commune** : Ces compléments seront apportés et une proportion minimale de stationnement perméable sera imposée (et non « favorisée »).

*p. 33 : La liste des essences pour les haies est vraiment non exhaustive et auraient pu être davantage complétée.*

**Réponse de la commune** : aucune correction ne sera apportée car il s'agit des haies des parcelles en zones urbaines ; les haies bocagères (en zones agricoles et forestières) ne sont clairement pas concernées par l'exhaustivité de cette liste.

### **Au titre de la compétence habitat**

Page 10 - Rapport de Présentation Le Schéma de Cohérence Territoriale.

Supprimer le paragraphe : « Par délibération du 22 février 2018, le Conseil Communautaire ... »

Le remplacer par « Par délibération en date du 27 septembre 2018 le Conseil Communautaire a précisé que le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Seine Normandie Agglomération correspond au périmètre administratif de la communauté d'agglomération. »

**Réponse de la commune** : Cette modification sera effectuée.

### **Page 85 – Rapport de Présentation Les perspectives démographiques**

« Après arbitrage, après examen des sites possibles (...) il a été retenu une hypothèse de croissance démographique moyenne d'environ 0,6 % par an... »

Il est à noter que la croissance démographique sur le territoire de SNA est de - 0,2 % par an entre 2010 et 2015, et qu'il est de 0,5 % à l'échelle du département sur la même période.

Aussi au vu du caractère rural de la commune, le souhait de limiter l'étalement urbain, il pourrait être conseillé de répondre aux besoins liés au calcul du point mort et de s'appuyer sur un objectif démographique en de ça des 0,6 % proposés.

**Réponse de la commune** : dans la mesure où la commune ne fait état de quasi aucune consommation d'espace il semble inutile de corriger ce point notamment pour ne pas bouleverser l'économie générale du projet de PLU.

### **Production de logements – PLH**

Dans le Rapport de Présentation, il est indiqué que « la Commune construira ou réhabilitera 32 logements au moins, ce qui ramené à l'année, nécessite une moyenne de 3,2 logements par an ». Il est rappelé que le Programme Local de l'Habitat de SNA est en cours d'élaboration et sera approuvé en 2019.

La loi prévoit **un rapport de compatibilité du PLU avec le PLH**. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d'atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace doivent être rendus possibles par le(s) PLU.

Il appartiendra donc à la commune de Notre Dame de l'Isle de se mettre en compatibilité avec le PLH de SNA

**Réponse de la commune** : la compatibilité du plan local d'urbanisme avec le programme local de l'habitat sera effectuée en temps et en heure.

### **Au titre de l'urbanisme.**

Globalement le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-l'Isle est en cohérence avec son caractère rural. La zone Urbaine reste limitée au centre-bourg et les espaces agricoles et naturels sont valorisés. Ils font notamment l'objet de protections spécifiques. La commune a également mis l'accent sur son caractère patrimonial en identifiant des bâtis à préserver et en protégeant les cônes de vues des zones agricoles.

Le projet d'aménagement et de développement durables est ambitieux et s'inscrit dans une démarche de protection du patrimoine, de limitation de la consommation d'espaces tout en préservant le volet économique du territoire.

Il est donc dommage que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Zonage et le Règlement manquent de précisions quant à la mise en œuvre concrète du PADD.

**Réponse de la commune** : au rapport de présentation la justification de la traduction des objectifs du Padd sera étoffée pour pallier ce relatif manque.

### **PADD**

Axe 2e : Il apparaît une incohérence entre le chiffre indiqué dans le rapport de présentation et le PADD qui indique un potentiel foncier disponible de 4.2 ha donc 3.5 ha à 10 ans. Il faudrait vérifier le chiffre indiqué.

**Réponse de la commune** : une correction sera effectuée pour mettre en cohérence toutes les données.

Axe 3a : On ne retrouve ni dans les OAP, ni dans le zonage ni dans le règlement d'indications relatives au pôle d'activité évoqué ici. Il serait opportun de préciser dans quel secteur cette installation sera favorisée et par quels moyens.

**Réponse de la commune** : la commune n'a pas de projet précis et spatialisé, c'est pour cela que les activités de services notamment ne sont interdites dans aucune zone urbaine. Extrait des articles concernés : « Les constructions à destination de l'artisanat, du commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements sportifs si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ; Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur »

Axe 3c : il est prévu de favoriser l'émergence de l'hébergement touristique or les constructions à destinations d'hébergement sont interdites dans toutes les zones.

Axe 3d : Idem sur les espaces collectifs de loisirs ;

**Réponse de la commune** : la sous-destination d'hébergement n'a rien à voir avec l'hébergement touristique, en voici la définition donnée par le ministère : « La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier... Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). ». Cela dit, afin d'éviter toute ambiguïté, il sera chaque fois précisé aux articles 1 et 2 s'ils s'agit de « destination » ou de « sous destination » au sens des définitions des occupations et utilisations du sol (articles R 151-27 et suivants du code de l'urbanisme).

OAP :

La commune a défini quatre Orientations d'aménagement et de Programmation sur des secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU qui sont les suivantes :

<b>Secteur</b>	<b>Surface concernée</b>	<b>Situation</b>	<b>Vocation</b>	<b>Programmation</b>
1 - Anciens ensembles agricoles	inconnue	Pressagny-le-Val	Préservation du caractère local du bâti	10 logements à l'hectare
2 - Réseaux de promenades	inconnue	Zone naturelles et agricole	Préservation du réseau de promenades	Sans objet
3 - Abord de l'église et de la mairie	inconnue	Abord de l'église et de la Mairie	Préservation du cœur traditionnel du village	Non-renseigné
4 - Le Port Gabriel	inconnue	Zone naturelle berges de Seine	Implantation d'activités collectives de loisirs pour faire revivre le Port-Gabriel	Sans objet

Les deux OAP qui prévoient de l'aménagement à destination d'habitat ont pour objectif d'encadrer l'urbanisation des secteurs. Pour rappel l'objectif de création de logement est de 17 annexe 1

logements à 10 ans. Il serait opportun d'en préciser la programmation. Il faudrait également préciser la surface consommée par ces opérations.

1 – Anciens ensembles agricoles : Il conviendra de compléter l'OAP par un plan reprenant les principes d'aménagement du secteur. Attention le PADD prévoit une densité minimum de 12 logements à l'hectare alors que l'OAP prévoit une densité maximum de 10 logements à l'hectare.

4 – le Port-Gabriel : L'OAP semble insuffisante par rapport à l'ambition indiquée dans le PADD (3c) notamment sur le volet promotion des activités nautiques. Il conviendrait de préciser ou d'enrichir l'OAP.

**Réponse de la commune** : une bonne part de ces précisions sera effectuée notamment : situation spatialisée des secteurs soumis à OAP, quelques compléments pour le Port Gabriel. Par contre l'indication de la densité ne s'applique pas pour les anciens bâtis agricoles lors de changement de destination ou de réaffectation le Padd précisera que la densité est celle des constructions **nouvelles**. Il ne sera pas indiqué de surface consommée car ces orientations d'aménagement et de programmation n'induisent pas de consommation. Notons que suite à la remarque, la densité minimale au Padd est corrigée en « environ 12 logements ». L'orientation d'aménagement et de programmation concernant les chemins de promenade sera supprimée, les chemins étant reportés en tant « continuité de cheminements piétons à préserver » au zonage.

*Le plan de zonage est insuffisamment renseigné par rapport aux orientations du PADD :*

*Faire apparaître les périmètres des OAP sur le plan de zonage ;*

*Reporter les chemins à préserver que l'on retrouve dans l'OAP 2 sur le plan de zonage ;*

*Faire apparaître les mares, les étangs et le linéaire de la rivière du Catenay par un figuré spécifique ainsi que les zones humides ;*

**Réponse de la commune** : le périmètre des OAP sera ajouté ; les chemins seront reportés sur le plan et l'OAP disparaîtra ; le figuré spécifique des mares, étangs (ou ballastières ?), le Catenay seront l'objet d'une cartographie au rapport de présentation et ne figureront pas forcément tous au zonage (le fond cadastral est suffisamment renseigné).

*Un sous-secteur spécifique de la Zone N ou A pourrait être ajouté pour permettre la réalisation d'équipements liés à l'OAP 4 – Le Port-Gabriel afin de favoriser l'implantation des activités de loisirs liées au fleuve. En effet les zones N et A semblent trop restrictives pour assurer un développement de ces activités, qui ne seront pas forcément des équipements publics ou d'intérêt général. Les précisions apportées à l'OPA permettront d'en cadrer le développement.*

**Réponse de la commune** : un secteur spécifique -zonage, règlement écrit et justifié au rapport de présentation- sera ajouté, dédié aux activités probables du Port Gabriel, en l'occurrence un secteur NI (avec « I » pour « loisirs »).

*Le règlement est simple et ne régleme que ce qui est nécessaire. Néanmoins, il pourrait être préciser les points suivants :*

- *Il serait bon de préciser dans les dispositions générales que dans les secteurs soumis à OAP les règles urbaines de l'OAP doivent être prises en compte dans l'élaboration des projets dans un principe de compatibilité.*

**Réponse de la commune** : Ces précisions seront ajoutées.

*Article 9 des Dispositions générales : Attention à la définition des accès car l'accès constitue l'interface entre l'emprise publique et le domaine privé. Un accès de 4m de largeur ne signifie pas une largeur de passage de 4m, notamment pour les terrains en drapeau issus de divisions foncières*

**Réponse de la commune** : la commune prend bonne note de la remarque et ne souhaite pas changer, ni augmenter ni réduire d'autant que cette prescription est justifiée au rapport de présentation.

- Une annexe patrimoniale pourrait être ajoutée recensant l'ensemble des bâtis identifiés au plan et précisant les éléments à préserver et les orientations communales en matière d'architecture.
- Zone N et A : Voir remarque zonage concernant le Port-Gabriel.

**Réponse de la commune** : une liste descriptive et situant les éléments sera ajoutée au règlement écrit.

### **Au titre de la compétence mobilité.**

PADD : Objectif : Agir pour des modes de déplacement plus actifs »

- La formulation de l'objectif est maladroite car les modes « actifs » sont la marche à pieds et le vélo, et l'objectif traite d'abord du covoiturage ; on pourrait plutôt parler de « modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme »

- L'objectif en lui-même met l'accent sur le covoiturage pour rejoindre les gares de Vernon et d'Aubevoye, alors que le diagnostic avait bien identifié l'existence d'une ligne régulière régionale permettant 3 à 4 A/R par jour ; soit la ligne n'est pas adaptée, et il faut développer le diagnostic sur ce point, soit il faut la mettre en valeur également dans cet objectif.

**Réponse de la commune** : seul l'ordre de priorité des objectifs sera changé mettant en avant les liaisons douces ; dans un document destiné aux administrés, il n'est pas question d'utiliser un barbarisme comme proposé.

### **Au titre du développement durable.**

Pour une meilleure prise en compte de l'objectif de développement durable par la commune, il est conseillé de faire évoluer les dispositions suivantes :

#### **Rapport de présentation**

- Page 10 : le PCAET est également un document supra-communal. Bien que non encore adopté par SNA, ce document devra être pris en compte par les PLU. Le RP peut donc mentionner la définition en cours du PCAET de SNA.

**Réponse de la commune** : ces éléments seront ajoutés.

- Page 17 : l'indice de jeunesse de la commune est comparé à la CC Epte-Vexin-Seine. Or, NDI faisait partie de la CCAE. De même, ne peut-on pas comparer l'indice communal à l'indice pour SNA ? Même remarque pour les pages suivantes.

**Réponse de la commune** : la commune souhaite maintenir une comparaison avec l'ex établissement public de coopération intercommunale car regroupant des communes d'importance à peu près similaires au contraire de SNA.

-Page 46 : au point 2.5.5, il faudrait préciser que SNA est entrée dans une démarche d'approvisionnement à 100% de ses besoins énergétiques par des énergies renouvelables (Territoire 100% énergies renouvelables en 2040).

**Réponse de la commune** : ces éléments seront ajoutés.

### **Règlement**

-Page 12 : à l'article Ua 5-1, on pourrait spécifier que les constructions neuves ou les rénovations devront s'effectuer au maximum avec des matériaux bio-sourcés.

**Réponse de la commune** : la commune ne le souhaite pas car il lui sera particulièrement ardu de contrôler cette exigence dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Néanmoins un mot sera ajouté au règlement écrit.

-Page 13 : à l'article Ua 6, pour les clôtures en limite séparative, on pourrait spécifier qu'elles doivent toutes laisser passer la petite faune (et non seulement en cas de limite avec un espace naturel/agricole). - Pour la zone Ub, mêmes remarques que ci-dessus.

**Réponse de la commune** : la commune ne souhaite pas introduire ce type de disposition en zone urbaine résidentielle ne fût-ce que pour la paix entre voisins propriétaires de chiens.

- en Uz 6, il faudrait indiquer que les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune.

**Réponse de la commune** : cette proposition sera ajoutée au règlement écrit de la zone UZ

D'un point de vue global : La Seine à Vélo est très peu évoquée (juste dans le plan du PADD).

Ce point est-il bien approprié et prévu par la commune ?

**Réponse de la commune** : la commune estime que les éléments sont pour l'instant suffisant, le maître d'ouvrage n'ayant pas encore défini précisément son projet.

- Dans la page 61 du RP, il est indiqué que la zone des carrières est un secteur en devenir. Il serait bon de préciser les orientations futures de la zone.

**Réponse de la commune** : Il sera expliqué qu'il s'agit de s'appuyer sur les espaces protégés (ZPS et autre natura 2000) pour consolider la re-naturation de ces espaces et y préserver la vacuité du paysage de cette large terrasse alluviale.

### **Au titre du Tourisme :**

Le service Tourisme émet les remarques suivantes :

- La Seine à vélo sur le territoire : il conviendra de prendre en compte les aménagements fléchés par le conseil départemental maître d'ouvrage de cette opération - (stationnement / emprise foncière / modalités d'accès à la voie verte...).

**Réponse de la commune** : la commune ne demande pas mieux que de compléter cet aspect et pour ce faire transmettra le cas échéant au chargé d'études tous les éléments en sa possession afin qu'ils figurassent au rapport de présentation.

- La valorisation d'un sentier de randonnée, le Grand Catenay, inscrit au PDIPR (mentionné dans le RP), avec des parties communes avec la future voie verte et faisant le lien avec les communes voisines. Ce sentier fait partie des dix incontournables valorisés cette année par l'office de tourisme.

**Réponse de la commune** : la commune ajoutera cette mention au rapport de présentation.

- Les hébergements : la commune compte 2 gîtes 3 épis avec une capacité cumulée de 8 lits (déclarés en mairie). L'office de tourisme n'a pas connaissance d'une chambre d'hôtes dans cette commune (plate-forme de la taxe de séjour).

**Réponse de la commune** : la commune ajoutera ces mentions au rapport de présentation

Le PADD reprend bien la notion d'équilibre notamment entre l'activité touristique et les enjeux environnementaux propres à cette commune (notamment en vallée d'Eure).

**Réponse de la commune** : la commune en prend bonne note et précise que l'Eure est relativement peu perceptible sur son territoire.

## **Réponses aux demandes émises à l'enquête publique**

### **1°) Positions contre la carrière**

De nombreuses personnes habitant la commune ou les communes riveraines et des associations ont réaffirmé leur **opposition à l'extension des carrières** :

CHICOT Alain, Famille NOVEL CATTIN, GUTKNECHT Monique, CHAUVIN Jean, Famille TOUTAIN et MERCIRIS, Famille BERNARD, Madame BOUCHER Amélie, PALES Michel et Jeanne, BILLARD Pascale, MAILLARD Charles, Familles BERTRAND / DE VOS / GEIDROYE, Famille MARCHAND WILLAUME, JOLIGEON François et Nicole, MONGROLLE Michel, LEPRE Valérie, JOSSO-GASTONE Robert et Nathalie, SILLIAU Allain, MOREAU Pascal, GIRON Michaël, GUILLORIT Alexandre, RIVIERE Nicole, BARON Marie Christine, LOHOU Catherine, de LA BROSSE Charles-Elie, de LA BROSSE Catherine, de LA BROSSE Géraud, de LA BROSSE Guillaume, ALION Marie-Solange, LEPRE Thierry, TAKAICHVILI Marie-Christine, DECROO Thibaud, HUSSON Bernard, FRECHARD Etienne, HESS Nicolas, MAGNAUDEIX Marie-Madelaine, HENNEQUET Claire, WURTZ Christine, CRACCO Alain et Marie Elisabeth, LEGER Magali, GIBB Matthew, BARDET Guy, BILLARD M, FAVRESSE Alain, MONNOT Christian-Marie, BEAUTE Thibaut et Isabelle, LACHINE Pascale, GARNIER Denis, WECKSTEIN Marc, DEMAREZ Mathilde, WETZEL Pierre, VERGNAUX Amélie, BERDAH Bernard, TISON Jean-Noël et Nathalie, BOURDIN Françoise, LEGRAND Serge et Mireille, JOIGNANT Lucien et son épouse, HARRAU Annie, ARTERO Daniel, SPIRE Nazim, PERTOLDI Karine, DECRETTE François et Fanny, TRUONG CANH Marianne, de l'ESTOILE Jean-Claude et Marie, BEASSE Jean Claude, Famille MARCHAND WILLAUME (5 personnes), GIRAULT Maurice, BERINGUER Jean-Marc et Catherine, BAQUE M. et Mme, RICHARD Jean-Pierre, BEN SLAMA L. et Elizaveta, FAVRESSE D, BAUMGARTNER Muriel et GRANNET Sandrine.

L'ADCEC - Association de Défense Contre l'Extension des Carrières :

Madame KLOTZ Anne, FAVRESSE Gil, MARRON Eric et Claude, LEBRUN Nicole, TRICONNET Norbert et Chantal, FAVRESSE Luc, LEBRUN Rémy.

Association de Sauvegarde du Site de Port-Mort, BARON Marie Christine, Présidente et VIGOUROUX Alain, Vice Président.

Les opposants à l'extension des carrières mettent en avant :

- les nuisances visuelles et sonores
- la dégradation du paysage rural – site remarquable par sa beauté et sa quiétude à préserver
- la destruction de l'environnement (faune, flore)
- la circulation des camions
- les dégâts écologiques
- danger pour le captage d'eau potable
- consommation de terres agricoles
- la qualité de l'air (poussières) pour les personnes sensibles (asthme)
- pas d'emploi pour les habitants de la commune ou des communes riveraines
- le tapis entre la carrière et la seine serait incompatible avec le projet "Seine à Vélo"
- Le tapis (bande transporteuse) constituerait une verrue dans le paysage et engendrerait des bruits
- les carrières couperaient le village en deux
- de nombreuses années avant le réaménagement du site
- Les carrières ne sont pas compatibles avec le tourisme et la vocation agricole de la vallée de la Seine
- Baisse de fréquentation des chambres d'hôtes et gîtes
- Le quai de chargement n'est pas entretenu engendrant des dommages sur la rive de la Seine
- Dévalorisation du prix de l'immobilier
- N'apporte pas de recette fiscale à la commune
- Les carrières appartiennent au passé, d'autres modes de construction doivent émerger.
- Trop proche des habitations (moins de 300 mètres) et de l'école
- dégradation de la qualité de vie et du charme du village
- destruction du paysage remarquable du coteau situé au dessus du cimetière
- nuisances de la station de criblage situé en hauteur de la colline.
- manque de confiance envers la société GSM concernant ses capacités de réaménagement
- Risque de désertification du village
- Le transport fluvial détruit les berges de la Seine
- Le village sera moins attractif pour faire venir de nouveaux habitants.

Les opposants reprochent à la société GSM de ne pas avoir fait d'effort de réaménagement sur le site actuel et d'exploiter le site sans respect des riverains.

**Réponse de la mairie** : la mairie maintient l'interdiction des carrières sur son territoire

## 2°) Positions en faveur de la carrière

BONELLE Paul (utilisateur), MAUGE Philip (Président du Directoire du Groupe SCAT), BOURDEL Peggy (professeur d'histoire géographique à Vernon), Messieurs OURAL Quentin et BORLAY Pascal (Salariés de la carrière GSM), FRODELLO Jean-Pierre - (LPO Normandie), TOURON Lionel, Président des chasseurs de NDI, DEFILLON Bernard, Président Sauvegarde de l'Environnement, DAVENEL Aurélie, Présidente de COALIS compagnie de transport fluviale, THOMAS Cyrille (habitant de la commune).



Les arguments en faveur des carrières émanent des salariés de la société GSM, de ses entreprises partenaires (transport fluvial) mais aussi de représentants ou membres d'associations ; la ligue de protection des oiseaux, les chasseurs de Notre Dame de l'Isle et l'association de Sauvegarde de l'Environnement, d'un propriétaire foncier de la commune.

Ils mettent en avant les faibles nuisances liées au principe d'exploitation prévu par la société GSM (extraction et transport des granulats sur bande transporteuse directement du site à la berge de la Seine) et les avantages des réaménagements des carrières :

- La bande transporteuse évitera les camions entre la zone d'exploitation et la Seine.
- Le réaménagement de l'ancien site
- Suppression de l'unité de traitement et de ses nuisances
- Réaménagement agricole vertueux du nouveau site tout au long de l'exploitation
- Les carrières et leurs réaménagements favorisent la biodiversité contrairement à l'activité agricole
- Le coteau, actuellement, consacré à l'agriculture intensive (pesticide...) laisserait la place, après réaménagement à un paysage de bocage normand (haies, bosquets, chemins...) tel qu'il était avant 1900. Ce réaménagement empêcherait le ruissellement lors des gros orages
- Les carrières participent au classement Natura 2000
- Le réaménagement prévoit une activité de permaculture qui permettrait une production locale Bio
- Le maintien d'une activité économique (Transport fluvial, exploitation, réaménagement...)
- Le besoin important de granulat (plusieurs tonnes par an par habitant)

**Réponse de la mairie** : la mairie entend certains arguments notamment ceux liés à l'emploi local et à la limitation de la circulation des poids lourds ; néanmoins sa position a toujours été très claire et ne changera pas : la mairie maintient son interdiction des carrières sur le territoire communal.

## 3°) Demandes de la Société GSM

### L'installation de traitement

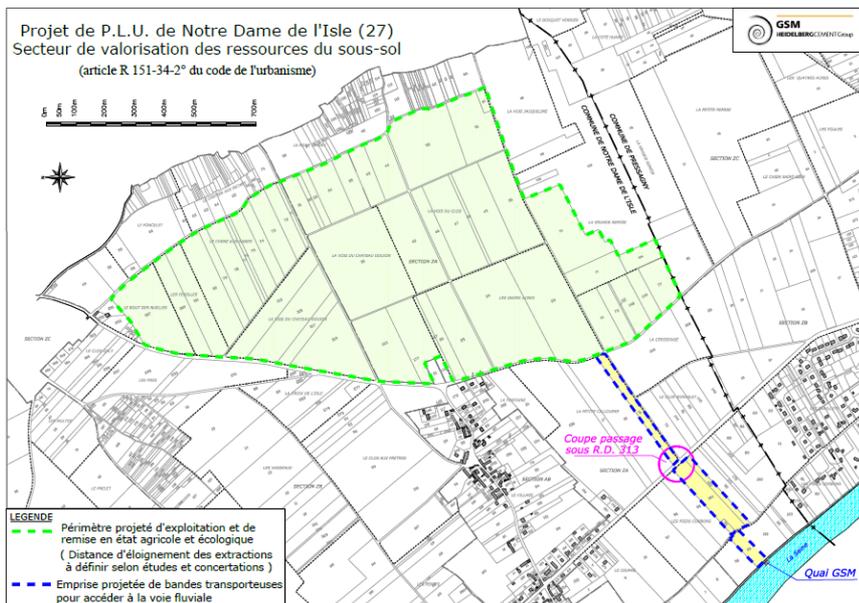
1°) Le classement de la parcelle ZB 111 en secteur Uza n'autorise que les constructions annexes à l'exploitation de carrières. Les carrières Langlois n'étant plus exploitées, des constructions ne sont plus possibles. La société GSM souhaite que le règlement de la zone Uza mentionne que l'installation de traitement qu'elle exploite soit autorisée.

**Réponse de la mairie** : la mairie accepte de porter ce complément sur le secteur Uza car il s'agit d'une activité économique existante.

2°) Le règlement d'Uza limite la hauteur à 5.5 m (les constructions actuelles sont de 14.3 m) alors que la zone Uzb autorise des hauteurs de 10 m (hors cheminées et antennes). La société GSM souhaite que le règlement de la zone Uza autorise des hauteurs maximales de constructions de 15 mètres.

**Réponse de la mairie** : la mairie accepte de passer la hauteur à 10 m sous réserve que des dispositifs paysagers existants ou à créer soient mis en œuvre.

3°) La superficie du secteur Uza ne couvre pas l'ensemble des installations de traitement que la société GSM est autorisée à exploiter. Le règlement de la zone N n'est pas compatible avec l'activité de la société. La société GSM souhaite que la zone Uza soit étendue selon le plan ci-dessous (original agrafé dans le registre).

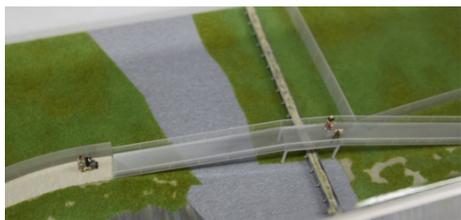


**Réponse de la mairie :** la mairie accepte d'agrandir le secteur Uza sur les parcelles demandées suivant le plan annexé à la demande ; il sera créé un secteur dénommé « Uzc » (avec « c » pour carrière) correspondant à ces parcelles lesquelles ne seront pas constructibles et la hauteur des installations y sera limitée à 5 m tout cela afin de ne pas bouleverser l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme ce qui conduirait à une nouvelle enquête publique. Cette augmentation limitée est également motivée par la présence de la zone natura 2000.

4°) Le quai de déchargement implanté en bord de Seine sur les parcelles ZA99 et ZA 183 se trouve en zone N. Ce classement ne permet pas l'exploitation d'installations annexes à l'activité de carrière. La société GSM souhaite que les parcelles ZA99 et ZA 183 soient classées en secteur Uza et que ce secteur soit revu pour autoriser expressément les installations et aménagements liés à l'exploitation de carrières.

**Réponse de la mairie :** la mairie accepte de passer la parcelle 99 en secteur Uzc (avec « c » pour carrière) autorisant uniquement les installations de quai de déchargement et les équipements qui lui sont liés, la parcelle 183 restant en zone N ; il est précisé que ce nouveau secteur Uzc n'interdit pas les aménagements rendus nécessaires par le passage de la voie verte.

5°) La société GSM a pour projet d'exploiter une zone située au sud-est de la commune. Ce projet suscite une opposition de la part des habitants de la commune et des communes riveraines. La Société GSM a fait évoluer le projet initial pour tenir compte d'une partie des craintes exprimées par les opposants. Le projet consiste uniquement à extraire le gisement qui serait acheminé par une bande transporteuse vers le quai de déchargement existant et partirait par transport fluvial. Le quai de déchargement serait transformé en quai de chargement. La société GSM a précisé qu'il n'y aurait plus d'installation de traitement sur la commune, supprimant, ainsi, totalement le transport routier et ses nuisances. La superficie serait exploitée par tranche de 4 hectares environ. Cette surface serait immédiatement réaménagée pour limiter les surfaces en dérangement. Une passerelle serait installée



au niveau du quai pour maintenir la continuité avec le chemin de halage (principe validé par le département de l'Eure dans le cadre de la voie verte Vernon-Les Andelys). La bande transporteuse passerait sous les voiries.

La société GSM propose une emprise théorique maximale du projet (plan ci-dessous) qui n'est pas figée et qui sera précisée en accord avec la commune.



La société GSM précise que l'ensemble du territoire de la commune est couvert par une zone spéciale de recherches et d'exploitation du sous-sol (zone 109) et qu'à ce titre le PLU ne peut interdire l'activité de carrières sur l'ensemble du territoire (jurisprudences). Le gisement est d'excellente qualité. Il est remarquable pour son volume, son accessibilité, ses qualités intrinsèques (Schéma départemental des carrières SDC). Le SDC précise que cette emprise n'est pas une zone de sensibilité environnementale.

L'emprise est située à l'écart de la zone urbanisée. La surface du projet est classée en zone agricole qui ne permet pas l'exploitation de carrières. La Société GSM souhaite que la PLU soit modifié pour permettre l'ouverture et l'exploitation du projet de carrière selon le plan ci-dessus. La société GSM demande que soit mis en annexe le périmètre de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières, conformément aux exigences de l'article R 151-53 4° du code de l'urbanisme.

**Réponse de la mairie** : la mairie est résolument opposée à toute extension de carrière ; elle ajoutera, selon l'article R 151-53 4° « Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants : [...] 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles [L. 321-1](#), [L. 333-1](#) et [L. 334-1](#) du code minier ; [...] ».

#### 4°) Demande de Monsieur et Madame LEGRAND

Ils souhaitent que soit mentionné dans le règlement de la zone A l'impossibilité d'exploiter des carrières.

**Réponse de la mairie** : le règlement écrit de la zone agricole liste de façon exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées et interdit par conséquent tout ce qui n'est pas autorisé : il n'y a rien à ajouter.

#### 5°) Demande de la société ACO

Monsieur BERTET Jean-Jacques, Directeur de la Ste ACO, et Monsieur ACARD Sébastien, responsable ingénierie ont constaté que :

- La parcelle 100 est en zone N alors qu'elle était en zone Naz au POS.
- Le règlement Naz du POS précisait une cote altimétrique de 15.40 NGF
- La hauteur des constructions est limitée à 10 m en zone Uzb au lieu des 15 m au POS. Les installations actuelles font plus de 12 m.

Afin de pouvoir répondre aux projets de la société, Monsieur BERTET et Monsieur ACARD demandent :

1°) de classer la parcelle 100 en zone Uzb comme le reste des parcelles.

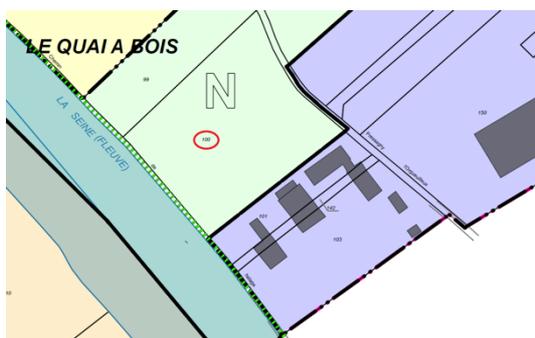
**Réponse de la mairie** : la mairie afin de ne pas bouleverser l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme, accepte de passer la parcelle 100 de zone N à secteur Uzb ce qui représente 1,2 ha sur les 7,5 ha environ du secteur Uzb.

2°) de fixer la limite de la hauteur des constructions à 15 m en zone Uzb.

**Réponse de la mairie** : le règlement écrit du secteur Uzb sera corrigé de façon à porter la hauteur maximale à 15 m d'autant plus que l'exigence d'un projet de paysage figure déjà à l'article 6.

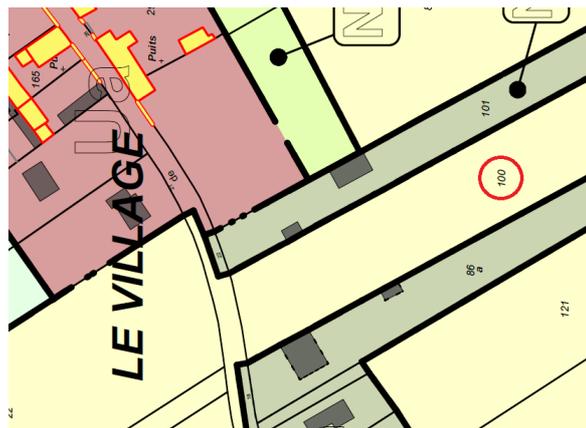
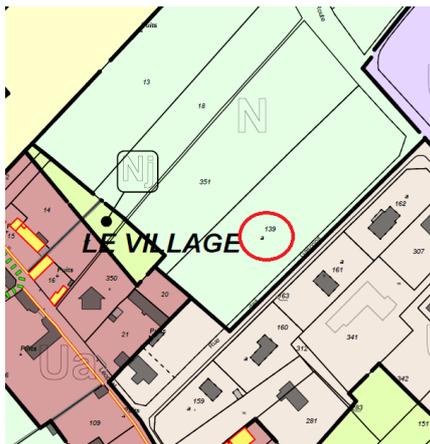
3°) de réintégrer dans le règlement de la zone Uzb la cote altimétrique (Naz du POS : 15.40 NGF).

**Réponse de la mairie** : la commune refuse cette proposition en attente du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri).



## 6°) Demande de Madame Jeannine TOURON

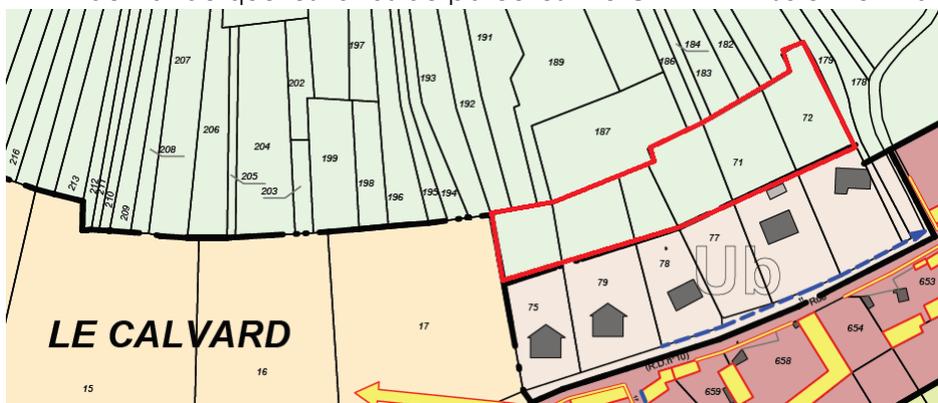
Madame TOURON demande que ses parcelles AC 139 "Le Village" rue des Gascons et AB 100 rue de l'Eglise soient constructibles comme sur le POS (AB 100 sur seulement une partie de 1 800 m<sup>2</sup>).



**Réponse de la mairie :** le projet communal accepté par les services de l'État est de ne pas consommer de terre agricole et de limiter toute extension ce qui est aussi l'exigence de la loi. La mairie néanmoins accepte de passer une petite partie correspondant à environ 600 m<sup>2</sup> au sud de la parcelle 139 chemin des Gascons, de façon à ne pas bouleverser le projet de plan local d'urbanisme, cette légère extension permettant aussi l'installation d'une petite activité économique. Quant à la parcelle 100, la réponse est négative cette parcelle étant déclarée à la politique agricole commune (registre parcellaire graphique 2017) et formant une coupure d'urbanisation qu'il convient de maintenir ; de plus, la rendre constructible nécessite une demande de dérogation au préfet (article L 142-4 du code de l'urbanisme, suite à l'absence de schéma de cohérence territoriale) demande qui n'a forcément pas été faite et qui nécessiterait un nouvel arrêt du projet.

## 7°) Demande de Monsieur DALLET René

1°) Monsieur DALLET demande que les fonds de parcelles "Le CALVARD" soient en NJ et non en N.



**Réponse de la mairie :** la demande rentre parfaitement dans le projet communal et est acceptée.

2°) Monsieur DALLET souhaiterait également que soient protégées la haie de peuplier du clos Galy et la haie de la voie du Mesnil.

**Réponse de la mairie :** la « haie de peupliers » est un réel et intéressant petit bosquet d'essences locales situé entre le chemin des Prés et le chemin rural 66 se dirigeant vers le bourg, bosquet traversé par le Catenay : ce bosquet sera repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) ; quant à la haie de la voie du Mesnil outre son rôle paysager elle assure une liaison écologique vers la Seine depuis les anciennes ballastières en zone natura 2000.

## 8°) Demandes, questions et observations de Michel DELAVIGNE



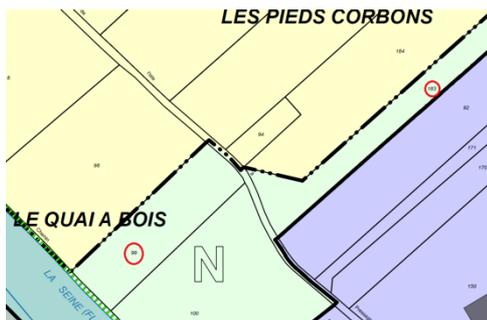
1°) de rectifier le zonage UB en UA au niveau du N°3 du chemin des Pieds-Corbons (parcelles AC 286, AC 288, AC 290, et AC 293. Il s'agit d'un bâti ancien.

**Réponse de la mairie :** la parcelle 290 pour l'instant n'est pas bâtie ; dans la mesure où 'il s'agit de l'unité foncière qui supporte le bâti repéré parcelle 288, dans ce cas par cohérence la 290 passe en Ua. Quant à la parcelle 293, la limite de Ub sera repoussée vers le nord et du secteur Nj disposé face à la parcelle 288, afin de tenir compte de l'unité foncière. Le symbole de maison sur la 348 sera retiré car en réalité il n'y a pas de construction à cet endroit.



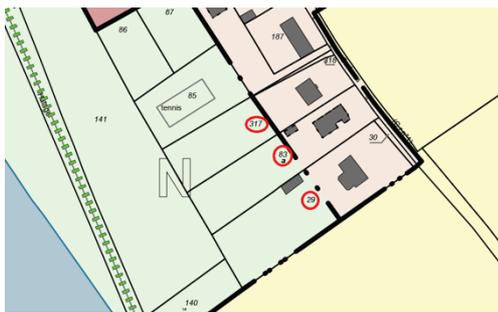
2°) Au niveau du 14, chemin des Pieds Corbons, de placer l'emprise du garage qui a fait l'objet d'un permis de construire en zone Ua ou Ub et de placer le reste de la parcelle AC 29 et les parcelles AC 140 et AC 141 en zone NJ (jardin et verger).

**Réponse de la mairie :** la zone Ub sera légèrement agrandie vers le sud sur la parcelle 29 et les fonds de parcelles se verront disposés en secteur Nj correspondant à la réalité de l'occupation du sol. Les autres ne verront pas le zonage changé notamment vu la proximité du fleuve et de la zone inondable.



3°) Les parcelles ZA 183 et ZA 99, classées en zone N ne devraient pas être classées en zone N. Elles sont de même nature que les parcelles ACO (pylône Orange, terminal GSM)

**Réponse de la mairie :** le terminal GSM, le pylône de télécommunications ne sont pas des constructions au sens du code de la construction ; néanmoins suite à la demande de GSM un secteur spécifique sera créé pour son terminal (voir plus haut).



4°) Les parcelles AC 29, AC 83, et AC 317 classées en zone N doivent rester en zone Ub afin de respecter le cadastre.

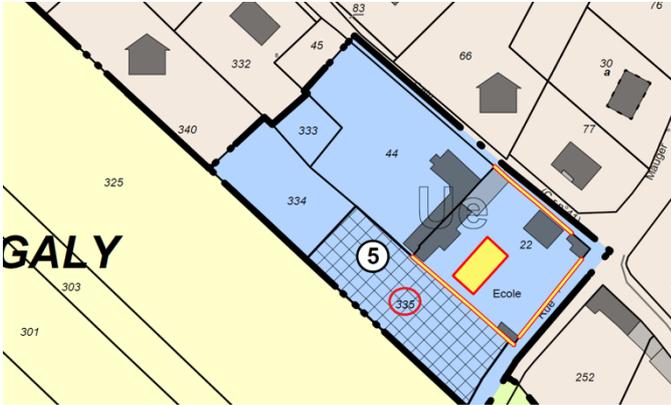
**Réponse de la mairie :** le zonage n'a pas été établi en « respectant le cadastre » mais en mettant en œuvre un projet collectif dont la réalisation a montré qu'il n'est nul besoin d'étendre la zone constructible ; par volonté de souplesse, ces parties des trois parcelles passeront en secteur Nj et la limite de la zone Ub côté fleuve sera légèrement avancée sur les trois parcelles.

## 9°) Demande de la famille BERNARD et de Madame Amélie BOUCHER

La famille BERNARD souhaiterait que les champs exploités autour de l'école le soit sans pesticide ou d'y interdire l'activité agricole.

**Réponse de la mairie :** la mairie prend note de cette demande et rappelle qu'un arrêté préfectoral du 9 décembre 2016 prend en compte la présence de personnes vulnérables vis-à-vis des produits phytopharmaceutiques.

## 10°) Demande M. et M<sup>me</sup> DABET



Monsieur et Madame DABET sont propriétaires de la parcelle ZB 335 (emplacement réservé). Ils ont déjà subi une expropriation (parcelle ZB 334), ils souhaitent construire pour eux même sur la parcelle ZB 335. Ils demandent la suppression de l'emplacement réservé N°5 et le maintien en zone constructible de cette parcelle.

**Réponse de la mairie :** la mairie maintient cet emplacement réservé et ce zonage en Ue pour préserver l'école d'une part et pour en prévoir l'avenir d'autre part; école qui est en regroupement avec la commune voisine de Pressagny-l'Orgueilleux.

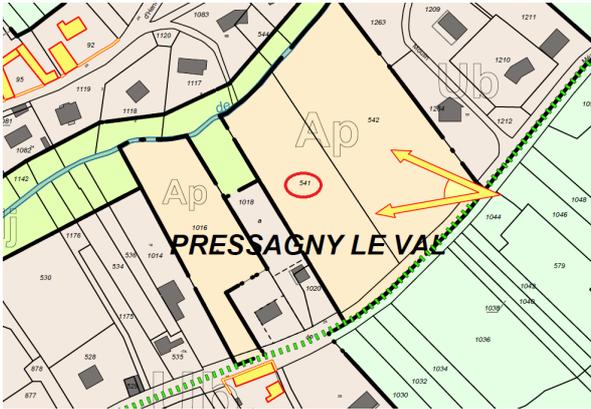
## 11°) Demandes de M. THOMAS Cyrille

1°) Les parcelles B 1181, B 1268 et 1269, classées au PLU en zone NJ, ont fait l'objet d'une donation partage en 2016 avec des droits acquittés sur la base de terrains constructibles (POS). Ces terrains sont en herbe, le classement NJ (Jardin) n'est donc pas adapté. Monsieur THOMAS considère que les versants seront toujours visibles si la parcelle est construite et que le point de vue n'est pas un obstacle à la constructibilité. Une bande de 10 m le long du Catenay suffirait pour assurer la bande verte. Ces terrains constituant une dent creuse sont situés en plein cœur du bourg et à proximité directe des réseaux. Par équité avec les terrains avoisinants qui possèdent les mêmes caractéristiques et



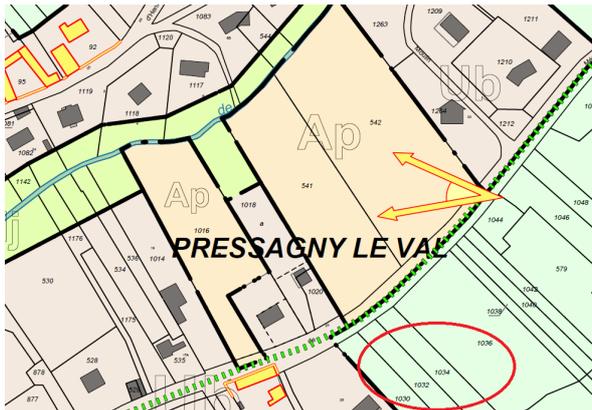
conformément aux politiques actuelles de renouvellement urbain préférant la densification des zones urbaines à la consommation d'espaces agricoles et naturels, Monsieur THOMAS demande de les classer en zone Ub.

**Réponse de la mairie :** la mairie maintient cette ouverture sur le paysage, paysage qui est vraiment la richesse principale de la commune. La mairie accepte néanmoins de rendre constructible en la disposant en Ua, et non en Ub, la parcelle 1181 maintenant ainsi le cap du projet collectif et n'en bouleversant pas l'économie générale.



2°) M. THOMAS considère que la parcelle B 541 située entre deux zones urbanisées Ub n'a pas vocation à être agricole. Elle doit être intégrée dans la zone à urbaniser, elle pourrait être viabilisée via l'AFU ou le projet urbain partenarial. M. THOMAS demande donc le classement de cette parcelle en zone urbanisable.

**Réponse de la mairie :** la mairie maintient cette ouverture sur le paysage, paysage qui est vraiment la richesse principale de la commune. De plus, les personnes publiques associées ont unanimement répété la nécessaire économie d'espace et l'interdiction de toute extension linéaire. La réponse est négative.



3°) Dans la même logique que précédemment, Monsieur THOMAS demande que les parcelles B 1030, B 1032, B 1034 et B 1036 soient classées en zone urbanisable.

**Réponse de la mairie :** la mairie maintient le zonage naturel car il préserve le paysage, richesse principale de la commune. De plus, les personnes publiques associées ont unanimement répété la nécessaire économie d'espace et l'interdiction de toute extension linéaire. La réponse est négative.

## 12°) Demandes de Monsieur HERGAULT Lionel

1°) La zone Ub s'arrête en limite de sa maison (une partie de la maison se trouve en zone N). Monsieur HERGAULT souhaite qu'une partie de ses parcelles 555 et 556 soit classée en Ub (schéma ci-dessous)



Projet de plan local d'urbanisme



modifications demandées

**Réponse de la mairie :** la mairie accepte d'agrandir de façon mesurée la zone Ub sur les parcelles 555 et 556 dans la mesure où cela ne crée pas d'extension linéaire et pour tenir compte du fait que la construction principale peut ainsi évoluer plus facilement.



2°) Les parcelles 555 et 556 sont paysagées et cultivées (jardin d'agrément, potager et verger). Tout comme les parcelles 277, 286, 1073 et 1172 situées le long de Catenay, Monsieur HERGAULT souhaite qu'elles soient classées en zone Nj.

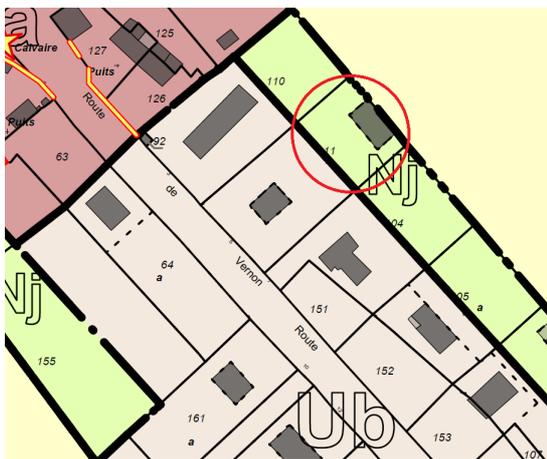
**Réponse de la mairie :** contrairement au schéma présenté ici à gauche, la mairie maintient le classement en N sur environ 50 m de profondeur à partir de la route de Mézières (RD 8) et accepte le passage de N à Nj en fond de vallée sur les parcelles 555 et 556, le paysage restant ainsi préservé et la nature perméable du sol maintenue.



3°) Il a acquis en 2015 la parcelle 559 pour construire deux logements individuels destinés à la location. Un certificat d'urbanisme a été délivré en avril 2015 en vue de la division du terrain en deux lots et de la construction d'une première maison. En juillet 2016, la collectivité a réalisé une extension de 113 m du réseau électrique. Le terrain est classé en zone Nj. Monsieur HERGAULT souhaite que, compte tenu des frais engagés notamment par la collectivité, cette parcelle soit en zone Ub (schéma ci-dessous). Les logements ainsi créés pourraient accueillir des familles en réponse à la problématique démographique de la commune.

**Réponse de la mairie :** la mairie maintient le zonage naturel car il préserve le paysage, richesse principale de la commune. De plus, les personnes publiques associées ont unanimement répété la nécessaire économie d'espace et l'interdiction de toute extension linéaire. La réponse est négative.

### 13° Demandes de Monsieur POULIGUEN Olivier

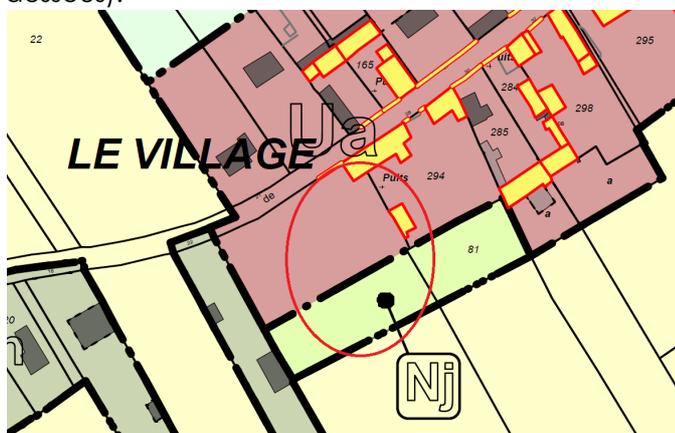


M. POULIGUEN 5 rue de Vernon souhaite que l'intégralité de sa parcelle 111 soit classée en zone Ub car il considère que l'ensemble de cette parcelle est bâti (présence d'un garage construit avec un permis de construire). Il demande donc de modifier la partie Nj en Ub.

**Réponse de la mairie :** la mairie maintient le classement des fonds de jardins en secteur Nj pour maintenir une transition paysagère entre ville et campagne ; le garage est construit, c'est un droit acquis.

### 14° Demande de M. et Madame de LA BROSSE (observation orale)

L'épandage de l'assainissement de leur propriété est situé sur la parcelle 84. Ayant un projet de construction, Monsieur et Madame de LA BROSSE demandent de pouvoir mettre cette partie inconstructible en zone Nj et en contrepartie, d'étendre la zone Ua en fond de parcelle (schéma ci-dessous).

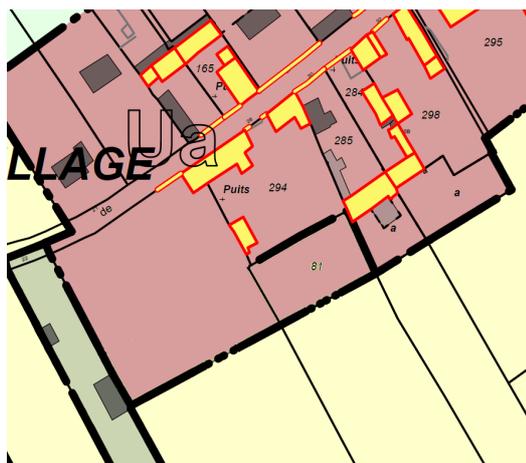


projet de PLU



PLU modifié

Ou d'aligner la zone Ua sur les limites des parcelles riveraines (Schéma ci-dessous)



**Réponse de la mairie :** la mairie ne souhaite pas changer le zonage dans sa configuration passée à l'enquête publique dans la mesure où la parcelle reste constructible pour au moins un ou deux logements, vu sa superficie.

## 15°) Observation de M. BAUDET Michael, M. et Mme FOSTER Julien et Mme LOESEL Alexia, M. et Mme WALBRECQUE Frédéric et Elisabeth

Ils refusent les logements sociaux à Pressagny le Val.

**Réponse de la mairie :** *la mairie rappelle qu'il n'est nulle part fait mention de logements locatifs sociaux ; cela dit, le développement de logements locatifs est un des outils nécessaires pour l'équilibre de la commune.*

## 16°) Observations de Monsieur Lionel TOURON

1°) Monsieur TOURON regrette que le PLU supprime des terrains constructibles au sein du village et laisse des terres enclavées entre les maisons qui sont cultivées avec des pesticides.

2°) Monsieur TOURON craint pour la pérennité de l'école si les jeunes ne peuvent construire pour s'installer sur la commune.

**Réponse de la mairie :** *la mairie indique que le potentiel de volumes bâtis réhabilitables, de terrains constructibles desservis par les réseaux, de logements vacants et de résidences secondaires permet sans difficulté le projet de la commune qui a de plus été encadré par les services de l'État au cours de l'association.*

## 17°) Observation générale de Monsieur DELAVIGNE sur le PLU

Le PLU semble totalement décorrélé de la réalité du terrain"

**Réponse de la mairie :** *la mairie précise qu'un diagnostic du territoire, approfondi, a été réalisé, que le chargé d'études a fait de nombreuses fois « du terrain » et que les élus connaissent réellement leur commune et que c'est en toute connaissance de cause que le projet de Plu a été établi.*

## 18°) Observation et demandes de Monsieur THOMAS Cyrille

Monsieur THOMAS estime que la surface constructible du PLU est trop faible. Compte tenu de la rétention foncière, les constructions ne seront pas assez nombreuses pour permettre le renouvellement de la population vieillissante. Et pour maintenir le pôle scolaire. Il s'étonne que le territoire communal ne présente pas de zone à urbaniser.

**Réponse de la mairie :** *la mairie indique que le potentiel de volumes bâtis réhabilitables, de terrains constructibles desservis par les réseaux, de logements vacants et de résidences secondaires permet sans difficulté le projet de la commune qui a de plus été encadré par les services de l'État au cours de l'association.*

## 19°) Observation sur la "Seine à Vélo"

Bien que l'enquête publique ne porte pas sur ce projet, quelques personnes considèrent que :

- ce parcours "Véloroute" va détruire le paysage
- ce parcours ne respecte pas la nature (chemin bitumé)
- Les piétons ne seront pas respectés.

**Réponse de la mairie :** *la mairie rappelle que par délibération du conseil municipal il a acté que le respect du paysage et de l'environnement devra être effectif.*

## 20°) Questions de Monsieur DELAVIGNE

1°) Quelle est l'utilisation du sol dans le secteur NJ ? Aménagements légers ? mobilier de jeux ? piscines... ? La zone NJ a-t-elle pour but l'extension des épandages afin de répondre aux impératifs de l'assainissement individuel ?

**Réponse de la mairie :** *le règlement écrit du secteur Nj autorise les piscines non couvertes.*

2°) Les décisions d'urbanisme accordées pendant la période d'élaboration du PLU seront-elles remises en cause par le PLU ?

**Réponse de la mairie :** *les seuls droits acquis en urbanisme -et la jurisprudence a montré que parfois il n'en est rien- sont en général ceux issus de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de construire positifs, le temps de leur validité.*

\*\*\*\*\*