Département de l'Eure (27)

Modifications apportées au dossier pour approbation

Après examen des avis des personnes publiques
et des conclusions de l'enquête publique

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
arrêté le 05 mars 2019,

NOTE INFORMATIVE	Dossier approbation
V3 - février 2020	**Urbaniste :** **DESSEIN URBAIN** 4, rue de Marines 60 240 MONNEVILLE tel / fax : 03 44 49 03 14

*Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le **05 mars 2019**, est soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont alors un délai de trois mois pour se prononcer.*
Les derniers courriers ont été envoyés le 20 mai 2019 (dernier avis de réception du 12 juin 2019). Les avis transmis à la commune jusqu'au 12 septembre 2019 sont donc considérés.
Les avis parvenus hors délais peuvent avoir seulement une valeur de conseil.
La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers(CDPENAF) consultée par courrier (reçu le 11 juin 2019), a rendu son avis lors de la séance du 03 juillet 2019 (reçu le 29 juillet 2019).
La procédure de PLU étant soumise à évaluation environnementale; en application de l'article du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été consultée par courrier, et a rendu son avis n° °2019-3131 lors de la séance du 29 août 2019

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été soumis à enquête publique du mardi 12 novembre 2019 au mercredi 11 décembre 2019 inclus.
Le Commissaire enquêteur a remis son rapport, son avis et ses conclusions motivées, datés du 03 janvier 2020.

Cette notice fait la synthèse des observations des personnes publiques associées, des remarques du public lors de l'enquête publique, des observations et des conclusions du Commissaire enquêteur. Elle expose la façon dont les observations sont prises en considération et les modifications apportées au dossier de PLU pour son approbation. Ce document est joint à la délibération d'approbation du PLU, et au dossier pour information.

Le dossier de PLU approuvé, tient compte :

- ***du porter à connaissance complémentaire,***
- ***des remarques émises par les personnes publiques associées,***
- ***des observations formulées lors de l'enquête publique, du mardi 12 novembre 2019 au mercredi 11 décembre 2019 inclus, et reprises dans les conclusions du commissaire enquêteur.***

Personne publique / document concerné / remarque	**Évolutions à apporter / Commentaire**	**Document modifié**			
		Rapport de présentation	***PADD + OAP***	***Règlement zonage***	***Annexes***
Commune de Autheuil-Antouillet Délibération du 11 juin 2019 – reçu le 24/06/2019					
Avis favorable sans remarque	Pas de modification				
Commune de Sainte Colombes Près Vernon Délibération du 24 juin 2019 - reçu le 02/07/2019					
Avis favorable sans remarque	Pas de modification				
CDPENAF - Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers Séance du 03 juillet 2019, courrier du 9 juillet 2019 - reçu le 29 juillet 2019					
Avis favorable sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU, en application respectivement des articles L.153-16, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.					
Compléter les dispositions réglementaires en définissant la zone d'implantation des abris de jardin en zone Nj. Une distance maximale de 30 mètres de l'annexe par rapport à l'habitation est préconisée.	Nj : imposer une distance maximale de 30 m pour les annexes par rapport aux habitations.			Une distance maximale de 30 m entre l'annexe et l'habitation dont elle dépend est imposée en Nj.	
SNA - Seine Normandie Agglomération **Décision n°BC/19-093 du bureau communautaire du 11 juillet 2019** **Reçu le 17/06/2019**					
Avis favorable sous réserve de la prise en considération des remarques ci-après					
Habitat : RdP p.6 : SCOT CAPE valide et SCOT SNA en cours d'élaboration. RdP, p.96 à 98 : SNA précise 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, et conseille de s'appuyer sur un objectif démographique en deçà des 0,5 % proposés. RDP, page 161 : ajouter la référence à la délibération du 27/09/2018 pour le périmètre du SCOT. RDP, page 176 : Le projet de PLU prévoit un rythme de construction de	L'objectif démographique de 0,5% / an est un choix politique communal conforme au cadre posé par le SCOT. La programmation de logements retenue correspond à une volonté politique et économique communal. Elle s'inscrit dans la durée de validité du PLU qui couvrira 2 voire 3 périodes de 6 ans (temporalité du PLH), ce qui explique qu'elle soit plus	Mise à jour du rapport de présentation			

logements de 2 log/an. Le PLH de la CAPE prévoyait 4 log, donc moins de 1 log/an, et le PLH 2019-2025 de SNA arrêté le 27/06/2019 prévoit 6 log donc 1log/an. Veiller à la répartition des objectifs de production de l'offre nouvelle dans le temps sur une durée plus longue que celle du PLH tout en priorisant les projets dans le tissu urbain existant.	ambitieuse.				
Urbanisme : Projet de PLU en cohérence avec le caractère rural de Chambray. La zone urbaine est limitée au bourg et hameaux avec extension limitée des secteurs urbains sur les espaces naturels et agricoles, valorisés et protégés, protection patrimoniale de bâtis et d'éléments naturels). PADD ambitieux et en cohérence avec le diagnostic du territoire (protection du patrimoine limitation de la consommation d'espaces, développement agricole). Des améliorations pourraient être apportées notamment concernant la traduction réglementaire des orientations. **RDP :** mettre à jour le document et supprimer les occurrences à la CAPE. Justifier la différence entre le foncier potentiellement mobilisable et le nombre de logements retenu.	Le rapport de présentation sera mis à jour avec les données les plus récentes. Les références à la CAPE seront supprimées.	Mise à jour du rapport de présentation La justification figure dans les pages 92 et 93 du rapport de présentation			
PADD : Des orientations sans traduction réglementaire : Axe 1-b : ER mentionnés pour la réalisation de plantations en entrée de ville. Axe 1-e : idem, paysagement des entrées de ville sans traduction réglementaire. Axe 1-f : remplacer CAPE par SNA Axe 1-g : "mixité fonctionnelle des zones urbaines, commerces de proximité". Réglementer les articles liés à la mixité fonctionnelle dans le règlement de PLU. Axe 1-h : "valoriser les liaisons piétonnes" sans protection des chemins ruraux Axe 2-c : activités touristiques notamment liées à la rivière Axe 3-b limiter la constructibilité des hameaux. Or le règlement de UB permet de nouvelles constructions dans une bande de 35m par rapport à la voie.	Correction à apporter La mixité fonctionnelle est permise dans le règlement. Ajouter protection des sentes dans le secteur du Vignon Tourisme / rivière : activités nature autorisées, emplacement réservé pour arrêt canoë prévu dans le PLU. La règle est faite pour bloquer les constructions en arrière, donc pour limiter la densification. Reformuler le PADD. Le SDIS demande 200 m entre l'habitation et les bornes incendie (BI)		Correction apportée au PADD pour mise en cohérence avec les choix réglementaires finaux	Règlement : Le règlement permet une mixité fonctionnelle. La commune ne souhaite pas aller plus loin. Zonage : Protection des sentes du chemin du Vignon et du sentier de découverte des pratiques agricoles	
OAP : Les deux OAP portent sur 2 ha de terre agricoles; avec une densité conforme au SCOT. Cependant il ne faut recourir à l'étalement urbain que lorsqu'aucun autre choix n'est possible pour la commune. La production prévue de 27 logements à 10 ans (2030), 6 log dans le tissu urbain et 21 log dans les OAP, doit être revue à la baisse afin d'être conforme au nouveau PLH de SNA. SNA demande de réinterroger la pertinence de l'OAP des "Vosseaux" au regard de cette nouvelle programmation (phaser cette OAP ou en réduire l'emprise), et indique que l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles va à l'encontre du PADD densification du centre bourg et préservation des espaces naturels. Avant de procéder à des projets de développement sur l'emprise de la terre agricole, il convient de définir des règles pour densifier le centre ville (par ex. supprimer la bande constructible, et/ou possibilité de surélévation du bâti en zone UA favoriserait la création des 10-12 log nécessaires pour le développement de la commune et répondrait à l'axe 1-a. Concernant l'OAP des Vosseaux : il conviendrait d'intégrer dans le périmètre de l'OAP le secteur mutable afin de réhabiliter le bâti existant. L'OAP pourrait être réduite de moitié afin de ne prévoir qu'une dizaine de logements sur ce secteur. Erreur à corriger concernant la hauteur maximale autorisée dans l'OAP : R+2+C ne peut correspondre à 8 m.	Le PLH est prévu à 6 ans, le PLU à plus long terme (2030-2035). La consommation de terre agricole est limitée, elle correspond à 0,26% de la superficie communale. Avis favorable de la CDPENAF La surface de projet prévue (2,2ha) est inférieure à la surface autorisée par le SCOT de la CAPE (6ha). Ajouter disposition pour phasage de réalisation	La justification figure dans le rapport de présentation Page 106 - zone AU	Quelques ajustements sont apportés au document d'OAP pour permettre un phasage des projets. Modification des hauteurs autorisées et mise en cohérence entre OAP et règlement de la zone AU (Hauteur totale autorisée = 11m).		
Zonage : - Préciser le(s) bâtiment(s) concerné(s) par l'autorisation de changer de destination parmi les bâtiments identifiés au PLU. - Appliquer un zonage NL loisirs dans les secteurs de vallée où on souhaite valoriser le tourisme (aire liée à l'activité de rivière + foncier autour de la gare) conformément à l'avis du service Tourisme. - Reporter les chemins ruraux à protéger sur le plan de zonage (PADD)	Pour plus de précision, le bâti sera identifié en couleur. Ce n'est pas utile, l'activité tourisme est autorisée en zone N Les chemins ruraux du chemin Vignon seront ajoutés sur le plan de zonage.			Zonage : identification précise des bâtiments pouvant changer de destination. Ajout d'une protection des chemins ruraux du Chemin Vignon et du sentier de découverte des pratiques agricoles	

Règlement : est simple et ne réglemente que ce qui est nécessaire. Préciser certains points : - art.3.5 supprimer le terme "classés" pour les espaces boisés protégés. - art.4.8 il n'y a pas d'EBC sur le plan de zonage - art.5 préciser le pourcentage admissible de dépassement des règles définissant l'adaptation mineure. <u>- Toutes zones :</u> - sous section 1 article 3 : si aucune règle de mixité sociale n'est prise, supprimer la réf. à cet art. Dans la zone A l'adoption de mesures spécifiques au commerce (emprise au sol différenciées, dérogation au x règles de hauteur ou d'implantation) permettait de favoriser l'implantation de commerce s(/PADD). - sous section 2.2 article 10 : idem art.3 l'obligation ou incitation de performance énergétique permet d'assurer l'implantation de bâti de qualité (notamment pour constructions neuves en zone AU). - sous section 3 article 14 : préciser que les locaux déchets et aires de déposes devront être conformes au règlement du service déchet de SNA. <u>Zone UA :</u> Art.UA-1 : interdire le changement de destination des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée (PADD). Art.UA-3 :Définir des règles permettant de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et/ou favoriser la transformation des bâtis existants en petits logements afin de renouveler le parc bâti. Art.UA-4 : supprimer la bande constructible pour favoriser l'épaississement du bourg et concentrer les nouvelles constructions (hors PPRI). Art.UA-5 : idem art.UA-4 :limiter les implantations en fond de parcelle mais conserver la marge d'isolement avec les espaces naturels et agricoles Art.UA-8 : idem ci-dessus autoriser une hauteur plus conséquente afin de permettre la surélévation du bâti sous réserve de la bonne intégration paysagère et performance énergétiques. Art.UA-9.8 : faire référence à l'annexe patrimoniale. Art.UA-13.1 :attention la définition des accès (=interface domaine public / privé et non largeur de passage). <u>Zone UB :</u> Art.UA-9.8 : idem UA. Art.UA-13.1 :idem UA <u>Zone AU :</u> Art.UA-8 : Attention à la hauteur R+2+C ≠ 8 m. Art.UA-13.1 : idem UA <u>Zone N :</u> Créer un sous secteur NL loisirs pour installations liées au tourisme et activités de loisirs liées à l'eau (/ PADD axe 2 et / ER sur le plan de zonage). <u>Annexes :</u> - Annexe patrimoniale insuffisante pour protéger efficacement les éléments identifiés. La compléter par des fiches avec photographie et élément protégé. - SUP : annexer au PLU une carte complète des SUP.	Suppression de la mention EBC Encadré par la jurisprudence, pas de précision Maintien, pas de modification Pas de modification Modification de la rédaction. Cette disposition présente le risque de laisser des locaux à l'abandon, trop contraignant. La rédaction du règlement permet la mixité. Pas de modification Le choix d'une bande constructible est justifié, à maintenir. Ce choix réglementaire est justifié, à maintenir. Pas de modification, respect de l'existant Sans objet, expliqué dans l'annexe Incohérence, modifier pour indiquer 11 m dans l'OAP au lieu de 8 m et remonter la règle de 1 m : 8 m égout et 11 m au faitage Non, pas utile Annexe venant compléter le document OK Carte des SUP disponible sur carto.ide.gouv	Ajouter annexe patrimoniale		Mise à jour du règlement pour supprimer la référence aux EBC Rédaction mise à jour. Modification de la hauteur totale autorisée en zone AU.	Une carte est ajoutée à l'annexe 7a SUP
Compétence Mobilité:					
Limiter l'étalement urbain permet de concentrer les besoins sur les lignes existantes. Réfléchir aux modes doux qui pourraient permettre de relier les hameaux aux commerces et services du bourg ainsi qu'aux arrêts de transports scolaires. Des liaisons internes au bourg peuvent également être étudiées.	Difficulté technique = pont, vallée , talus. Ajout d'un ER pour faire la liaison avec Fontaine-sous-Jouy.			Ajout d'un ER "d" cheminement piéton dans la continuité de celui instauré à Fontaine sous Jouy .	

Une infrastructure de liaison avec les communes voisines via la vallée de l'Eure pourrait être envisagée.					
Développement durable :					
RDP : - p.8 la CAPE avait élaboré un PCET. SNA élabore le PCAET (en cours). - p.9. Liste des 31 communes, et non 66, à revoir. - p.91 et 92 : OAP des Vosseaux (20 logements prévus) Quid des 22 sites mutables identifiés (par exemple la ferme en bordure d'OAP) qui permettent d'étaler dans le temps les nouveaux arrivants et de préserver le foncier agricole ?	Mettre à jour le rapport de présentation avec ces données Le RdP explique ce point.	Mise à jour du rapport de présentation			
Règlement : p.26 zone UA préciser Grillage maille large pour passage de la petite faune. Haies d'essence locale p.42 (zone UB) idem. p.58 (zone AU) idem. p.66 (zone A) : préciser les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables (notamment méthanisation et éolien). p.71 (zone A): Grillage maille large pour passage de la petite faune. Toutes zones : article 10 : Ajouter qu'il est fortement conseillé de construire en ayant pour objectif d'atteindre un haut niveau de performance énergétique / en utilisant des matériaux bio-sourcés / en favorisant les aspects bioclimatiques.	Les murs sont autorisés, Le grillage à maille large sera demandé pour les zones naturelles. Pas interdit, pas de modification Pas interdit, pas de modification			Ajout de prescriptions pour utilisation de grillage à maille large en zone U, et perméable à la petite faune pour les zones naturelles.	
Tourisme :					
Projet départ arrivée canoë kayak en cours de réflexion : l'emplacement réservé pourrait être mis au bénéfice de l'agglomération. Une étude (lancée 4ème T 2019) confirmera la faisabilité du projet. Aire de pique nique, zone de stationnement / retournement pour les loueurs, emplacement pêche, pour éviter les problèmes de flux dangereux pour la RD63. Projet impliquant des aménagements légers de la berge. Les parcelles ciblées "ZD 63 et 145" ne figurent pas sur la zone n°12 Le Marais / Vallée d'Eure. SNA s'est porté acquéreur de la parcelle AE 32. Il conviendrait que le PLU autorise les aménagements projetés. **Randonnée :** Sentier communautaire "La vallée Bance" inscrit au PDIPR, et réelle opportunité pour SNA. Le PLU doit être attentif à la préservation des chemins ruraux afin de maintenir les liaisons douces (notamment lien canoë randonnée). Projet de GR de Pays en cours de réflexion par le CDRP (liaison Anet Pont de l'Arche). Apporter une vigilance particulière à l'opportunité foncière aux abords de la Gare et du chemin de fer dans le cadre du futur projet de voie verte de l'Eure actuellement arrêtée au niveau de Bueil sur le territoire de SNA. **Hébergements :** mentionner : 1 chambre d'hôte 4 personnes, non labellisée 1 gîte 4 personnes, non labellisé **Mise en valeur du patrimoine** : Projet de valorisation du patrimoine vernaculaire (patrimoine à lister en conséquence) : - privé via le dispositif d'aide proposé par l'OTC / SNA. - public via le projet de schéma global de signalétique touristique : échéance début de saison 2021	Ok, modification de l'ER pour l'agglomération car le projet est de la compétence de SNA Le PLU n'interdit pas les aménagements projetés Pas de modification Ok, info pour RdP Mieux présenter la liste du patrimoine protégé	Donnée apportée au RdP.		ER "c" passé au bénéfice de la communauté d'agglomération SNA. Protection du sentier de découverte des pratiques agricoles	
Assainissement :					
Pas d'assainissement collectif à Chambray, et raccordement du hameau des Bidaux projeté pour 2019. -> Modifier les références à l'équipement de ce secteur en précisant que les travaux ne sont pas encore réalisés. La commue projette la réalisation de systèmes d'assainissement semi-collectifs dans le secteur soumis à l'OAP. SNA déconseille cette solution. Un assainissement semi collectif est considéré comme ANC en terme d'entretien et de prise en charge. Ces systèmes resteront entièrement à la gestion des propriétaires.	Les travaux ont été réalisés. Modification dans l'OAP : cette solution est proposée comme possibilité		Précision apportée dans l'OAP concernant le type		

La CAPE n'existant plus, il convient de se référer au SDA en vigueur.			d'assainissement		
CRPF - Centre régional de la Propriété Forestière Normandie Courrier du 25 juillet 2019 - reçu le 29 juillet 2019					
Pas d'avis mais transmet des préconisations en matières de zonage et règlement proposés pour les bois et forêts dans les documents d'urbanisme.					
• Le CRPF recommande une utilisation modérée du classement en EBC. Dans la majorité des cas le classement en zone naturelle et forestière (N) semble suffisant. • Le classement en EBC est à réserver au massif de moins de 4 hectares, dans un contexte identifié comme particulier et nécessitant l'interdiction d'office du défrichement. • **Le classement en Elément Paysager à Protéger est inadapté à la forêt.** • Le CRPF doit être sollicité en cas de projet de réduction des espaces forestiers.	Avis technique pouvant entrainer des modifications du mode de protection des espaces boisés. Pas d'EBC dans le projet de PLU Différencier les bois protégés par le code forestier et les bois éléments remarquables du paysage			Précision apportée dans le plan de zonage	
Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Eure Courrier du 30 juillet 2019 - reçu le 05 août 2019					
Avis défavorable tant que l'ensemble des réserves identifiées n'est pas levé.					
La CA rappelle les données du projet l'objectif de population et construction à 2030, et les OAP. Aucune donnée sur la consommation foncière passée des 10 dernières années, ni sur les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles retenus par la commune.	Projet conforme au SCOT, le SCOT ayant été validé par la CA. L'objectif de 2 ha est inférieur aux 6 ha du SCOT. Pas de conso depuis 10 ans	Précision apportée dans la fiche réalisée pour la CDPENAF. Report dans le rapport de présentation			
RdP : Diagnostic agricole très succint. Pas d'informations sur la nature de l'élevage, la pérennité de ces exploitation, leurs projets etc… Demande de faire figurer les périmètres réglementaires et préconisés sur la carte du diagnostic agricoles et sur les cartes annexes	Complément à apporter au RdP. Indiquer les périmètres de 50 m autour des bâtis agricoles dans la carte annexe	Le diagnostic agricole reprend les éléments recueillis dans les documents statistiques, et lors de l'entretien avec les exploitants		La distance à respecter apparait dans le règlement (articles 5 et 6)	Carte agricole figurant en annexe
PADD : rappel du projet de développement retenu mais pas de rappel de la consommation foncière passée. L'activité agricole est prise en compte dans le PADD : - axe 2-D "protéger et conserver la zone agricole du fond de vallée". La CA recommande l'application d'un zonage Agricole et non Naturel pour reconnaitre la vocation agricole des parcelles exploitées en vallée. - axe 3- "maintenir l'identité rurale et agricole", - axe 3 E "conforter les activités agricoles et sylvicoles". Il manque la localisation d'un ou 2 corps de ferme sur la carte du PADD. L'ensemble des objectifs sont cohérents et incitent à la protection et au développement de l'activité agricole dans la commune. Revoir la densité des constructions futures à la hausse.	Le zonage N n'est pas incompatible avec l'activité agricole. L'objectif est de maitriser les secteurs pouvant accueillir des constructions pour éviter des modifications irréversibles des paysages. Complément à apporter		Ajout d'un siège d'exploitation agricole au niveau du chateau	La délimitation et la répartition entre zone N et zone A est revue pour satisfaire en partie la demande de la chambre.	
Deux OAP : **- OAP Les Vosseaux :** secteur de 2,1 ha en extension dont 1 ha de foncier agricole, avec une densité prévue de 10 log/ha qu'il faudrait augmenter compte tenu de la logique de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels. L'ouverture de cette parcelle à la construction est supérieure aux besoins de la commune et ne tient pas compte des capacités de mutation dans le bourg. **- OAP Le Champ Saint Martin** : située dans les PAU du bourg, prévue pour accueillir 2 logements.	La consommation de terre agricole est limitée, elle correspond à 0,26% de la superficie communale. Avis favorable de la CDPENAF La surface de projet prévue (2,2ha) est inférieure à la surface autorisée par le SCOT de la CAPE (6ha).		Pas de modification des OAP		
Règlement écrit de la zone agricole A, quelques précisions à apporter : – article A2 : ajouter "sauf impossibilité avérée" à l'obligation d'implanter les installations nécessitant une surveillance. – Annexes à l'habitation : préciser la distance d'implantation par rapport à l'habitation auxquelles elles se rattachent. – Article A7 : porter la hauteur totale des bâtiments agricoles à 15 m plutôt que 12 m. Préciser la hauteur des annexes.	Prescription à ajouter Préciser la distance si utile Maintien 12 m avec des dépassements possible de 2 m, soit un total de 14m ponctuellement. 15 m est trop haut dans le paysage. La hauteur des annexes dépend de leur			Modification rédactionnelle apportée au règlement	

– Pas de règlement pour la zone Ai (agricole inondable).	destination = habitation ou agri L'indice "i" est supprimé.				
Zonage : La Chambre d'agriculture met en avant la nécessité d'une consommation la plus faible possible de foncier agricole. Demande que les parcelles valorisées par une activité agricole et situées en vallée soient classées en A plutôt qu'en N. La CA demande de privilégier le zonage agricole. Le classement en Ap est envisageable sur des secteurs à forts enjeux et de petites tailles. Or le zonage Ap représente 46% du parcellaire agricole. Les parcelles classées Ap en bordure des axes de ruissellement constituent une bande trop large. Le protocole de constructibilité en zone agricole existe dans l'Eure, il encadre fortement la construction dans les zones agricoles. Le règlement de Ai encadrant le corps de ferme au sud du bourg n'est pas défini.	La consommation de terre agricole est limitée, elle correspond à 0,26% de la superficie communale. Avis favorable de la CDPENAF La zone N permet l'activité agricole. La chambre d'agriculture ne motive pas sa demande. Maintien en complétant l'argumentaire = choix communal pour limiter l'exposition au risque, et protection des paysages L'indice" i" est supprimé au profit d'un hachurage de la zone inondable PPRI.	La justification figure dans le RdP pour justifier l'intérêt de protéger les paysage de la commune par une zonage Ap. Les emprises agricoles constructibles sont suffisantes et correspondent aux projets que les exploitants ont formulés en réunion.		La délimitation et la répartition entre zone N et zone A est revue pour satisfaire en partie la demande de la chambre. Ajustement du plan de zonage	
Commune de Fontaine-sous-Jouy Courrier du 31 juillet 2019 - reçu le 01/08/2019					
Evoque l'opportunité de réaliser un cheminement doux entre Chambray et Fontaine-sous-Jouy, dont le PLU prévoit un emplacement réservé entre la sortie du tissu urbanisé et la limité communale vers Chambray	Créer un ER pour cheminement piéton dans la continuité de celui mis en place à Fontaine-sous-Jouy. Positionnement coté droit avec traversée, au niveau de l'ancienne voie ferrée			Instauration d'un ER "d" d'une largeur de 3 m dans la continuité de celui de Fontaine-sous-Jouy.	
Avis de l'Etat Courrier du 08 août 2019 - reçu le 13 août 2019					
Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations. Les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme sont respectés.					
Prise en compte du risque inondation : **Inondation par débordement de l'Eure :** Préciser à la page 35 du RdP et annexe 7a, que PPRI de l'Eure a été approuvé en date du 29 juillet 2011, modifié le 20 novembre 2014 et le 14 septembre 2016. Reporter sur le plan de zonage le périmètre de l'ensemble du PPRI sous forme d'une trame en remplacement de l'indice "i" en indiquant en légende "zone soumise à un risque d'inondation". **Inondation par remontée de nappes :** compléter le rapport de présentation avec l'adresse du site présentant ce risque. Remplacer la carte page 37 du RdP par celle disponible à l'adresse internet . **Risque d'inondation par ruissellement :** bien abordé dans le RdP. Mentionner l'étude de bassin versant "Etude de gestion des eaux superficielles du bassin versant de la vallée de l'Eure". Ajouter les axes de ruissellement manquants sur tous les documents graphiques.	Compléments PPRI à apporter au RdP L'indice" i" est supprimé au profit d'un hachurage de la zone inondable PPRI. Compléments remontée de nappe à apporter au RdP Etude demandée à la DDTM27 et Seine Eure Agglo. Deux cartes transmises par Seine Eure Agglo le 02/12 (axes de ruissellement et dysfonctionnements).	L'organisation de la partie "risque d'inondation" est revue. Date d'approbation et de modification ajoutées et carte cartelie du PPRI substituée. Compléments ajoutés et carte remontée de nappe substituée. Axes de ruissellement supplémentaires ajoutés Référence à l'étude GEMAPI (SNA)		Zonage et règlement : L'indice" i" est supprimé au profit d'un hachurage de la zone inondable PPRI. Ajout d'axes de ruissellement à partir de l'étude bassin versant	
Prise en compte du risque lié aux cavités souterraines : Trois carrières non localisées précisément recensées dans la commune et bien indiquée. -> Compléter le dossier avec éléments se rapportant au sujet et mettre à jour la carte page 38 (carte disponible sur le site eure.gouv.fr) -> Reporter le risque cavités souterraines (localisées précisément ou non) sur le plan de zonage. Une seule représentation et légende "zone à risque d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines" ainsi que mention de l'adresse du site internet. -> Compléter le règlement page 15 et chaque zone concernée en ajoutant : "seules les extensions mesurées sont autorisées limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, changements de destination interdits. **Retrait gonflement des sols argileux** : -> compléter le RdP page 39 avec le lien permettant d'accéder à la carte relative au retrait gonflement des sols argileux.	Compléments à apporter Ces données figurent dans l'annexe présentant les contraintes. Elles se situent en zones naturelles, et n'ont pas d'incidence réglementaire en zone U. Compléments à apporter	Mise à jour de la carte des cavités dans le RdP. Mise à jour de la carte retrait des argiles et lien ajouté			Zone à risque d'effondrement reportées dans les annexes – contraintes Les données figurent dans les annexes - contraintes

Protection de la trame verte et bleue : Corridors et réservoirs biologiques du SRCE de Normandie protégés par des zonages N, Nj, Ni, et Ap. -> Il serait intéressant d'insérer la **trame noire** absente du PLU (impact lumineux pourtant identifié page 207 du RdP). Aucune préconisation sur l'éclairage dans le règlement ni dans les OAP. Or la vallée de l'Eure est propice aux chiroptères. -> Inclure cette problématique au moins dans les OAP. Le lien vers l'étude menée par la mission Economie de la Biodiversité est donné dans l'avis. **Protection EBC** sur "la Cote des Anglais" et les cavités à chiroptères, qui peut être contraire à la préservation et à l'intérêt des sites Natura 2000 au sein de pelouses calcicoles, empêchant la réalisation des mesures de gestion. -> Il convient de supprimer la protection EBC sur ces espaces. La **liste des essences locales** présentée dans la liste annexée au règlement comprend des espèces exotiques qu'il faut retirer (dont le Buddleia, espèce invasive) Les zones inondables sont bien indiquées mais pas les **zones humides**. -> Faire apparaître un zonage "zone humide" constitutif de la trame bleue, permettant de renforcer le zonage A ou N protecteur, sous forme d'une trame avec règlement indiquant que toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite. Dans les zones humides avérées et classées en zone Ni, le règlement devra préciser que la création de plan d'eau est interdite. Peu de **mares et haies** recensées et protégées au titre de l'article L.151-23. Compléter le plan de zonage pour protéger les haies et les mares. Les **clôtures végétales** sont préconisées dans le règlement . Ajouter dans le règlement que les grillages doivent avoir des mailles larges pour le passage de la petite faune. UA, UB, AU : **aménagement des marges de recul** à revoir : définir essences taille densité largeur des bandes. La mise en conformité des ouvrages hydrauliques (moulin de Chambray) pour la continuité écologique**,** au Plan de gestion des Poissons Migrateurs (PLAGEPOMI), reste à mener (échéance 2017). Il faudra préciser certaines règles pour cet élément remarquable.	Mentionner trame noire dans RdP Inclure éclairage dans RdP et OAP. Il n'y a pas d'EBC dans le PLU ! Espaces boisés protégés Retirer les espèces exotiques le Buddleia de la liste des essences locales Ajouter zone humide avec trame et règlement La création de plan d'eau ne relève pas du PLU. L'interdiction figure déjà dans le titre I – article 4 du PLU, qui renvoie au PPRi. Protéger haies et mares Règlement ajouter maille larges pour le grillage La marge de recul est uniquement inconstructible, en dehors, l'aménagement est libre	Complément apporté au RdP concernant la trame noire, l'éclairage Suppression des références aux EBC Ajout d'information sur les zones humides Complément dans le RdP en relation avec ces modifications		Règlement : le Buddleia est retiré de la liste des essences locales + mise en garde pour les espèces exotiques. Mention de la zone humide sur le zonage. Règlement disposition instaurée en A1 et N1 pour la zone humide. Pas de modification Des haies sont déjà protégées. Un plan d'eau figure dans la vallée de l'Eure. Protection par le PPRi Modification du règlement pour imposer des mailles larges ou perméable à la petite faune pour les grillages	
Protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers - Préciser la protection L.151-19 et 23 selon les éléments considérés, sur le zonage et dans le rapport de présentation page 153 et 155. - Corriger éléments classés MH et compléter la protection L.151-19 du château de Chambray (éléments remarquables protégés). - Joindre les fiches de l'ABF en annexe X du règlement. - Préciser les règles s'appliquant au patrimoine bâti remarquable. - Protection cône de vue compromise par la hauteur 10m au faitage. - Zones UA et AU : modifier l'article 9 du règlement comme indiqué dans l'avis (couleurs et matériaux)	Corriger la liste des éléments classés MH (liste des SUP transmise par l'Etat erronée pour ce qui concerne la SUP AC1) Les règles figurent dans le Titre 1 – article 4.6 et dans les articles 9 et 13 du règlement Les prescriptions seront ajoutées.	Protections L.151-19 et 23 précisées Correction de la liste des éléments classés MH dans la liste des SUP et dans le texte, pages 18, 66.		Protection L.151-19 et 23 précisée sur le zonage pas de modification du règlement Règlement : Fiches ABF ajoutées en annexe X, article 9 modifié dans les zones concernées	7a SUP : Correction de la liste des éléments classés MH pour la SUP AC1.
OAP lieu dit Les Vosseaux - Impact paysager fort dans ce secteur prévoir une bande boisée d'une largeur suffisante pour le traitement des abords et pourtour de la parcelle par rapport au cône de vue n°5 protégé (L.151-19 CU). - Renforcer l'article AU 10 en matière d'environnement et d'insertion paysagère. - Diviser la zone AU en deux : 1AU et 2AU pour travailler d'abord sur les dents creuses, le bâti mutable, et en jouant sur les formes urbaines de la commune. Certains secteurs UA, UB et UBb, et le secteur du château peuvent accueillir plus de logements. - Revoir phrase OAP page 7, l'extension urbaine vers le nord sur des terres agricoles n'étant pas souhaitable.	Prévue dans OAP, avec prescription de haies champêtres L'OAP mentionnera un phasage possible du projet. Limitation des capacités pour protéger l'existant, par la bande de 35 m		Mention dans l'OAP d'un phasage possible du projet.		

Consommation énergétique des bâtiments Enjeu non pris en compte dans le PLU. - Utiliser les nouveaux outils de la loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 (article L.151-21 CU) permettant de définir des secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées.	Le règlement n'interdit pas la mise en œuvre de projet présentant des performances énergétiques et environnementales renforcées. Toutefois, la municipalité ne veut pas l'imposer pour éviter de bloquer les projets.				
Rapport de présentation et justification du projet Corrections ou compléments à apporter - Analyse de la consommation d'espaces (10 ans précédant l'arrêt). - Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces. - Faire référence au schéma régional éolien, page 68. - Actualiser l'information concernant les canalisations de transport de matière dangereuse avec l'arrêté du 13 décembre 2016. - Mentionner le site répertorié dans BASIAS (pollution des sols).	Compléments à apporter au RdP	Compléments apportés au RdP			
PADD : - Compléter le document avec des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles (art. L;151-5 du CU).	Ajouter dans le PADD l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace		L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace est ajouté dans le PADD		
Zonage : - Pour une protection plus forte des espaces boisés, protection EBC (L113-1 CU) à instaurer ?. - Modifier la représentation des STECAL (secteur de la zone). - Itinéraires de promenade et randonnées à traduire au zonage (L.151-38)	Pas d'EBC (cf. avis CRPF) Suppression des STECAL au profit de l'application de l'article L.151-11 du CU non			Retrait des références aux EBC dans le règlement, et précision apportée concernant les STECAL	
Dispositions réglementaires : - Ajouter en annexe 5 du règlement un descriptif des éléments protégés incluant les critères justifiant la protection et les dispositions réglementaires spécifiques et non de simples préconisations (dans chaque zone ou article 4 des dispositions générales). - Article A2 à modifier par rapport à la possibilité de changement de destination des bâtiments qui doivent être désignés au plan de zonage. - Secteur Nj : compléter la règle en imposant une distance maximale de 30 m entre annexe et habitation. - Supprimer les bandes constructibles imposées, qui vont à l'encontre de l'objectif de modération de la consommation d'espaces.	Ajouter un descriptif des éléments protégés, les critères et les dispositions de protection en annexe 5 du règlement. A2 : mentionner possibilité de changement de destination pour bâtiments identifiés. En Nj : réglementer la distance maximale entre annexe et habitation liée. Pas de modification, justification des bandes.	Ces règles sont justifiées dans le rapport de présentation		Précision apportée sur le plan de zonage pour localiser les bâtiments concernés par l'application de l'article Ajout d'une distance maximale de 30 m	
Les servitudes d'utilité publique SUP : la liste est jointe au dossier. - Ajouter un plan à la liste des SUP. - Corriger les éléments classés dans la SUP Monuments historiques - SUP AS1 - SUP I1 I3 - Périmètre PPRI - Actualiser les fiches SUP (site geoinformations)	Ajouter un plan de SUP, actualisation des fiches				7a : plan de SUP, actualisation des fiches
Le contenu des annexes - Le contenu des annexes est fixé par les articles R.151-52 et 53, elles ne comprennent pas les plans des réseaux, les délibérations, le PAC, le bilan de la concertation, le règlement du SPANC, règlement du service de l'eau, règlement départemental de défense incendie, recommandations techniques collecte des déchets, ni les dispositions du PPRI, ni copie des arrêtés préfectoraux. Seul le report du périmètre du PPRI au plan des SUP est obligatoire et indication du lien où ce document est consultable. - Carte des sites archéologiques et carte agricole doivent figurer uniquement dans le rapport de présentation. - Ne pas faire figurer les contraintes dans les SUP. Les cartes de contraintes (retrait gonflement argiles, cavités souterraines, remontées de nappes) doivent uniquement figurer dans le rapport de présentation.	Maintien de la forme du dossier PPRi maintenu en annexe Pas de modification				
Département de l'Eure Courrier du 14 août 2019 - reçu le 21 août 2019					
- **OAP le Champs Martin :** 2 logements - Accès par la voie communale, débouché sécurisé sur la RD836. Pas de question particulière. - **OAP Les Vasseaux** : 20 logements					

Création d'un rond point en entrée de bourg dans une zone en courbe manquant de visibilité. Cette option n'est pas adaptée à la configuration des lieux. Privilégier les entrées/ sorties sur la RD 836 et exclusivement les sorties sur la RD 63. - La desserte piétonne doit faire l'objet d'une vigilance particulière prévoir les cheminements doux nécessaires le long de la RD63.	Le principe d'aménagement de carrefour sera à définir au moment du projet La sortie sur la RD836 est dangereuse. A valider au moment de la réalisation du projet	Pas de modification			
MRAe - Mission régionale d'autorité environnementale Avis délibéré n°2019-3131 du 29 août 2019					
L'avis de la MRAe comporte 8 pages, un préambule, une synthèse de l'avis et un avis détaillé reprenant contexte réglementaire de l'avis, qualité du dossier transmis, qualité de la démarche d'évaluation environnementale (EE), analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement. **Synthèse de l'avis :** La commune de Chambray a arrêté le 5 mars 2019 son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit d'une commune rurale à dominante agricole située dans la vallée de l'Eure et caractérisée par la présence de coteaux et de nombreux boisements. Sur le fond, la commune prévoit 43 habitants supplémentaires d'ici 2030 et la construction d'une vingtaine de logements d'ici 2030. Pour cela, outre les possibilités de densification, elle retient environ 2,1 hectares en extension urbaine. A titre principal, l'autorité environnementale recommande de : - **compléter** le dossier par l'ajout d'un résumé non-technique (absent); - **compléter** l'état initial par des analyses de terrain concernant à minima l'identification des mares et plans d'eau présents dans la commune et les protéger; - **préciser** les outils réglementaires effectivement utilisés pour la protection des espaces boisés et mieux justifier la nécessité de mesures de protection des boisements au sein du site Natura 2000 (notamment au regard du document d'objectif du site). - **identifier plus clairement** et d'analyser de manière plus approfondie les mesures d'évitement de réduction et de compensation. - **mieux argumenter** la surface retenue pour besoin d'extension urbaine. - **conforter** le projet en matière d'adaptation et de lutte contre le changement climatique.	Compléments à apporter au dossier Ajouter un résumé non technique Identification des mares et plans d'eau et les protéger. 1 seul plan d'eau est présent. Il est compris dans la vallée de l'Eure qui est protégée par le zonage N. La consommation de terre agricole est limitée, elle correspond à 0,26% de la superficie communale.	La partie relative à l'évaluation environnementale est relativement courte. Pas d'utilité à rédiger un résumé non technique		Les zones Natura 2000 sont protégées par le zonage N du PLU	
Avis détaillé : <u>1.Contexte réglementaire de l'avis :</u> La MRAe rappelle qu'elle est consultée dans le cadre de l'élaboration du PLU parce que Chambray est concernée par le Site Natura 2000 "vallée de l'Eure". L'AE donne un avis sur l'EE décrite dans le rapport de présentation, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU. Son avis a aussi pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.					
<u>2.Qualité du dossier transmis :</u> Globalement les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et illustrés. Il manque le résumé non technique de l'EE, indispensable pour la bonne information du public.	Résumé non technique de l'évaluation environnementale	La partie relative à l'évaluation environnementale est relativement courte. Pas d'utilité à rédiger un résumé non technique			
<u>3. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale,</u> - Développer d'avantage la présentation de la démarche menée pour l'élaboration du projet de PLU (prise en compte de la concertation, scénarios alternatifs envisagés, etc.…). - La compatibilité du projet de PLU avec les document supra communaux (SCOT, PLH, SRCE, SDAGE, PPRI) est bien détaillée. **Diagnostic communal** : - Scénarios établis à partir de 2012 460 habitants et +0.5%/an. Or en 2016 la population compte 425 hab, soit -8% par rapport à 2012. **Etat initial de l'environnement :**	Revoir les scénarios en partant de 2016	Les chiffres sont repris et mis à jour.			

- Corriger page 194 : La commune est concernée par le périmètre de protection d'un captage d'eau potable. - Compléter l'état initial par des inventaires et analyses de terrain concernant à minima les mares plans d'eau présents dans la commune et les protéger au règlement graphique (art. L 151-23 CU). **Analyse des incidences** - Préciser les outils réglementaires effectivement utilisés pour la protection des espaces boisés (L.151-19 et 23). Clarifier point EBC - Analyse des incidences sommaire en l'absence de données de terrain, ZNIEFF, mais au vu du caractère modéré du développement prévu -> Pas d'incidence négative notable du projet. **Evaluation des incidences Natura 2000** - Le site Natura 2000 est classé zone N et espace boisé protégés L.151-19 et 23 CU. Mieux justifier la **nécessité de protection des espaces boisés au sein du site Natura 2000** au regard du document d'objectifs du site (DOCOB). - Compléter **l'explication des choix opérés** pour établir le projet de PLU par l''explication des autres options envisagées. - **Les mesures d'évitement de réduction et de compensation (ERC)** des incidences sont très limitées. Elles appariassent partiellement dans le reste du texte mais ne sont pas identifiées comme telles. Compléter le rapport de présentation par une identification plus claire, une description et une analyse plus approfondies des mesures ERC du projet de PLU. - **Les Indicateurs et modalités de suivi du PLU** définis concernent l'ensemble des thématiques et sont de bonne qualité. Préciser les valeurs initiales et cible des indicateurs, la fréquence du suivi et les mesures correctrices à apporter en cas d'écarts ou d'impacts négatifs imprévus.	Corriger page 194 périmètre de protection de captage Recenser mares et plans d'eau et les protéger comme éléments remarquables Protéger le site Natura 2000 non comme espace boisé mais comme espace naturel qui ne sera pas contradictoire avec travaux de gestion du site indispensables. Pas de modification Pas de modification	Page 194 : clarification captage concernant la commune 1 seul plan d'eau est présent. Il est compris dans la vallée de l'Eure qui est protégée par le zonage N.		page 15 du règlement référence aux EBC supprimée Les zones naturelle sont protégées par les zonages Ap et N du PLU	
<u>4. Analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement.</u> **Consommation d'espace :** - Mieux justifier le besoin d'extension urbaine sur 2,1 ha compte tenu des capacités de mutation existantes dans le tissu urbain et de la densité affichée dans le dossier pour les futures constructions. L'extension de l'urbanisation semblerait pouvoir être réduite. **Air et climat :** - Conforter son projet en matière de mobilité décarbonée, de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergies dans les bâtiments.	Mieux justifier le besoin d'extension urbaine sur 2,1 ha	La consommation de terre agricole est limitée, elle correspond à 0,26% de la superficie communale. Avis favorable de la CDPENAF La surface de projet prévue (2,2ha) est inférieure à la surface autorisée par le SCOT de la CAPE (6ha).			

Avis du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique	***Évolutions à apporter / Commentaire***	***Document modifié***			
		Rapport de présentation	***PADD + OAP***	***Règlement - zonage***	***Annexes***
La commissaire enquêtrice a remis un **avis favorable** au projet de révision du PLU de Chambray avec une recommandation concernant le plan de zonage des parcelles valorisées par une activité agricole et situées en vallée. Pour garder l'identification de la vocation économique de l'activité agricole, ces parcelles sont à classer en A plutôt qu'en N.	Se référer au rapport et conclusions du commissaire enquêteur (pièce 10 du PLU. La commission accepte une évolution d'une partie de la vallée en zone A au lieu de N.			Evolution du zonage N dans la vallée au profit de la zone A	
Les observations du public pendant l'enquête publique *(du 12 novembre 2019 au 11 décembre 2019 inclus) :* La commissaire enquêtrice a reçu 12 personnes et le registre mis à disposition du public comporte 8 observations et 3 courriers. Aucune observation n'a eu pour objet de remettre en cause l'intérêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs observations portent sur des questions de zonage et ont été traitées individuellement dans le rapport de synthèse. Une observation qui concerne à la fois des questions générales, des remarques sur le rapport de présentation et des questions relatives au zonage a fait également l'objet d'un traitement individuel. Des observations portant sur l'orientation d'aménagement nommée «OAP des Vosseaux» ont été émises soit à titre individuel, soit à titre collectif notamment dans le courrier de Mme LAIR Yvette qui a été remis hors délai (le délai de dépôt n'ayant été dépassé que de 5 minutes après la clôture de la permanence, la commissaire enquêtrice, bien que ni étant pas obligée, à tenu néanmoins à les prendre en compte)	Après la clôture de l'enquête publique le 11 décembre 2019, le commissaire enquêteur a établi et transmis à la commune le 14 décembre 2019 un procès verbal d'enquête publique présentant les observations du public et ses propres observations. La commune a apporté une réponse à ce procès verbal le 28 décembre 2019. Les observations du public ne remettent pas en cause le projet de PLU. *Le détail des observations et des réponses figure en pièce 10 du PLU.*				
Observations du Commissaire Enquêteur : - Prendre en compte les avis des PPA qui sont de nature à compléter, corriger et encourager la commune dans sa démarche de préservation du caractère rural et architectural de la commune, sans négliger les objectifs de densification, d'optimisation des espaces urbanisés et de préservation des terres agricole et naturelles.	*Le détail des réponses de la commune au procès verbal de l'enquête publique figure en pièce 10 du PLU.*				
Avis et conclusions motivées du Commissaire enquêteur (cf. détail en pièce n°10 du PLU)°: - La réglementation de cette procédure d'enquête publique a été respectée, L'information a été suffisante au niveau du public, Le dossier mis à la disposition du public était suffisant pour une bonne compréhension du projet, Le public pouvait s'exprimer lors des permanences et en dehors de celles-ci sur le registre d'enquête publique papier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de CHAMBRAY , par messagerie électronique, ainsi que sur le site de la SNA. La nature du dossier est de nature à révéler l'intérêt du projet soumis à enquête, La poursuite de la procédure doit s'inscrire dans une logique collaborative avec les services des Personnes Publiques Associées (PPA) afin que l'avis de chacun soit pris en considération dans ses domaines spécifiques de compétences. Ultérieurement, Il sera pertinent que la commune engage une démarche d'évaluation et procède aux choix d'indicateurs permettant d'évaluer le PLU et de pouvoir ainsi suivre son application dans le temps (Patrimoine, vallée humide, respect des secteurs agricoles et des différentes contraintes du site). De même, il sera souhaitable que le PLU soit mis à jour ou modifié pour intégrer les évolutions législatives à venir et/ou les éléments issus de nouveaux documents supra-communaux.	La prise en compte des avis des PPA satisfait la demande du commissaire enquêteur.				