



Ouverture de la séance à 09h40.

La réunion avait pour ordre du jour l'examen des avis reçus pendant la consultation des Personnes Publiques et des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique. La synthèse des avis et observations figure dans les tableaux joints au présent compte rendu.

## **I – EXAMEN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES**

### 1) Chambre d'Agriculture de l'Eure

Les secteurs voués à l'agriculture et classés en zone naturelle (N) sont, soit des secteurs inondables le long de l'Epte dans lesquels il n'est pas du tout souhaitable d'autoriser des bâtiments ou installations agricoles, soit des espaces boisés correspondant à des massifs forestiers.

Après avoir rappelé que le PLU n'avait pas pour objet de réglementer les pratiques agricoles, les membres de la commission municipale d'urbanisme proposent de ne pas modifier le zonage.

### 2) Préfecture de l'Eure

- Echéancier des zones 2AU

Sur la nécessité de mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension future, les représentants de la commune y sont favorables. Ils proposent d'adopter celui qui a été établi par le commissaire-enquêteur et qui comporte 3 tranches :

Tranche 1 : période 2009/2016 : 39 logements + les dents creuses.

Comme l'a rappelé le commissaire-enquêteur, cette période correspond à une pause compensatoire qui englobe les logements réalisés sur la base du POS et qui dans la 1<sup>re</sup> version du PLU étaient classés en zone 1AU. Hormis les dents creuses en zone U, cela revient à dire que l'urbanisation est gelée jusqu'en 2016.

Tranche 2 : période 2017/2024 : 50 logements.

Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU et nécessité de réaliser la voie nouvelle.

Tranche 3 : période 2025/2030 : 40 logements.

Ouverture à l'urbanisation de la deuxième partie de la zone 2AU. La programmation ci-dessus sera reprise dans les orientations d'aménagement et dans le rapport de présentation.

- Marnières

Le rapport de présentation sera complété ; un plan lisible sera demandé à la DDT 27.

En ce qui concerne le rappel au règlement celui-ci ne semble pas nécessaire dans la mesure où ces failles sont classées en zone naturelle au plan, zone dans laquelle aucune nouvelle construction n'est autorisée.

- Zone inondables

Les cartes du PPRI approuvé seront ajoutées au rapport de présentation ; le PADD sera modifié.

En ce qui concerne la parcelle n°179, celle-ci est déjà bâtie. Il est proposé de ne pas modifier le zonage du PLU et d'appliquer la servitude du PPRI si une demande d'extension de l'habitation était faite.

- Eaux pluviales

Le PPRI en vigueur mentionne des axes de ruissellement. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, les prescriptions édictées par le PPRI s'imposent aux demandes d'utilisation ou d'occupation des sols.

A l'instar d'autres départements, l'existence de la servitude dans le dossier de PLU (annexe technique « PPRI ») suffit à la rendre opposable et à en permettre son application sans qu'il soit nécessaire de la dupliquer sur les autres documents du PLU (zonage, règlement). Néanmoins, un rappel au règlement sera fait dans toutes les zones concernées si nécessaire.

- Espaces boisés

Après discussion, il est proposé de classer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme les boisements situés en zone N.

- Vallée de l'Epte

La ripisylve est en zone naturelle N, zone dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée. De plus elle est située en zone inondable. Sa protection est donc totalement assurée ; le classement actuel respecte les orientations du SDAGE approuvé le 20 novembre 2000.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le terme de programmation, inadapté en l'espèce, sera supprimé. En revanche, aucune obligation légale ou réglementaire n'impose de faire figurer au plan de zonage les limites des secteurs concernés.

- Règlement

- article UA2 : les 100 m<sup>2</sup> constituent la condition pour que les commerces soient autorisés.

- zone N, le règlement apparaît effectivement très ouvert ce qui n'était pas une intention municipale mais relève d'une erreur matérielle (dans la présentation du règlement à l'article N2). En conséquence, seuls les équipements d'infrastructure, la reconstruction à égalité de surface de plancher après sinistre ou encore l'extension limitée à 10 % de la surface de plancher existante pourront être autorisés en zone N.

- article UA9, la notion de forfait sera supprimée.

- article UA11, il conviendra de préciser, pour plus de cohérence du règlement, que le bois est autorisé pour les annexes qui n'accompagnent pas une construction ancienne traditionnelle.

o o o

## **II – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

- Observation n°1 – avis de la commission identique à celui du commissaire-enquêteur.  
Pas de changement
- Observation n°2 – l'aire de jeux prévue avec l'ER 5 devra prendre en considération cet aspect des choses (orientation, haie, ...). L'ER 5 est maintenu ; sa destination est précisée : installations de plein air et de loisirs.

o o o

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h05.

---

# ANNEXES

---

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAZINCOURT SUR EPTE**

**Tableau de synthèse des avis reçus à l'issue de la consultation**

Avis résultant de l'application de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS	Synthèse de l'avis du commissaire-enquêteur
1	09/10/12	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-après : - demande le classement en zone agricoles des secteurs voués à l'agriculture et classés en zone N (85 ha ≈) du PLU.	Propose de maintenir le zonage actuel mais de compléter l'article N2 en ajoutant : « les activités agricoles strictement nécessaires à l'entretien des espaces boisés ou inondables ».

<p>2</p>	<p>10/10/12</p>	<p>Préfecture de l'Eure</p>	<p>Avis favorable subordonné à l'inscription d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation à long terme (20 ans au moins).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rappelle que les superficies dévolues à l'urbanisation restent excessives par rapport aux objectifs du SCOT.</li>   <li>- demande la prise en compte du risque lié aux bêttoires (plan à annexer au PLU, rapport de présentation à compléter, zonage à modifier).</li>   <li>- propose d'ajouter des informations relatives au PPRI (rapport de présentation, PADD, annexe).</li>   <li>- souhaite que le plan de zonage soit complété par l'indication des zones inondables et des axes ou ruissellement identifiés dans le PPRI.</li>   <li>- demande le classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme des bois sur la commune.</li>   <li>- propose que la ripisylve de la vallée de l'Epte soit protégée au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme en veillant à ne pas bloquer les aménagements prévus par les 2 ER inscrits.</li>   <li>- supprimer le terme « programmation » pour les orientations d'aménagement et reporter leurs limites au plan.</li>   <li>- propose quelques améliorations réglementaires (article UA1, 9 et 11 et zone N).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- propose de mettre en place un échancier avec 3 tranches : 2009/2016 : 39 logements + dents creuses 2017/2023 : 50 logements 2024/2030 : 40 logements</li>   <li>- constate que la circulation est médiocre et qu'une voie transversable est nécessaire. Cette voie devra être réalisée au moment de l'ouverture de la zone 2AU.</li> <li>- rappelle que la défense incendie devra être renforcée.</li>   <li>- demande le report des bêttoires à partir d'un plan lisible</li>   <li>- favorable au report des informations liées au PPRI</li>   <li>- propose de compléter le règlement de la zone N</li>   <li>- information à faire figurer</li> </ul>
----------	-----------------	-----------------------------	--	--

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS	Synthèse de l'avis du commissaire-enquêteur
3	11/10/12	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable	

**Avis réputés favorables par défaut de réponse**

- Conseil Régional de Haute Normandie,
- Conseil Général de l'Eure,
- Syndicat Mixte du Vexin Normand,
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure,
- Commune de Bezu St Eloi,
- Commune de Hebecourt,
- Commune de Mainneville,
- Commune de St Denis le Ferment,
- Commune de Eragny sur Epte,
- Commune de Serifontaine,
- Commune d'Amécourt,
- Commune de Gisors,
- SITEUBE,
- Siège 27,
- Communauté de Communes de Gisors Epte Lévrière,
- SAEP de la région d'Hébécourt,
- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure,
- Syndicat intercommunal et interdépartemental de la vallée de l'Epte,
- Syndicat intercommunal et interdépartemental de l'aérodrome d'Etrépagny-Gisors,
- Centre Régional de la Propriété Forestière.

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAZINCOURT SUR EPTE**

Tableau de synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique  
(application de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

N°	ORIGINE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS RESUME DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1	M <sup>me</sup> VILAIN	Dénonce la suppression des zones NA dont certains terrains étaient sa propriété. S'estime spoliée. Souhaite du terrain constructible en continuité du lotissement « Coluchi ».	Demande contraire à la protection des terres agricoles (loi Grenelle 2) rappelle à cette personne, qu'il lui reste des possibilités en zone UB et surtout dans le corps de ferme situé en zone UA du hameau.
2	M. BACQUET	<ul style="list-style-type: none"> <li>- favorable à l'ER 4 (chemin autour de l'étang)</li> <li>- en revanche, craint que le terrain de football prévu en ER 5 ne crée des nuisances.</li> </ul>	Constata que M. Bacquet n'est pas voisin immédiat du terrain de sport. Le déplacement de l'aire de jeux (ER 5) à l'extérieur du village devrait contribuer à réduire les nuisances.

**Conclusions et du commissaire-enquêteur :**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des préconisations ci-après :

- compléter les documents du PLU pour répondre aux avis des services,
- mettre en place un échancier pour les zones AU,
- accompagner l'urbanisation de la 1<sup>re</sup> tranche d'une voie de bouclage Ouest/Est et mettre à jour le réseau de la Défense-Incendie.