

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



Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Vesly

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CD-PENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L. 153-16, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de Vesly, la commission est appelée à se prononcer la création d'un STECAL Ah.

Lors de sa séance du 23 novembre 2023, la commission a émis un **avis favorable à l'unanimité** sur le projet de modification n°1 du PLU de Vesly.

Le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure,
président de séance de la CDPENAF du 23 novembre 2023

Dominique ETIENNE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Vesly (27)**

N° MRAe 2023-5130

Avis conforme
rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 19 décembre 2023, en présence de
Edith Châtelais, Corinne Etaix, Noël Jouteur, Christophe Minier
et Arnaud Zimmermann,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 mars 2021, du 5 mai 2022, du 28 novembre 2022 et du 9 novembre 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Vesly (27) approuvé le 19 janvier 2018 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2023-5130, relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Vesly (27), reçue du maire le 24 octobre 2023 ;

Considérant que les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vesly consistent à permettre, au cœur du bourg, la reconversion d'une ancienne exploitation agricole, afin de réaliser un projet d'aménagement mixte comprenant onze logements par réhabilitation des bâtiments existants, une petite activité agricole et des espaces publics ;

Considérant que la modification n° 1 du PLU en vigueur se traduit par :

- la modification du règlement écrit avec la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zone agricole, au sein d'un sous-secteur identifié Ah « agricole d'habitat », sur une surface de 1,6 hectare et pour lequel les dispositions réglementaires prévoient notamment :
 - l'autorisation des « constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole », ainsi que celles « ayant pour support l'exploitation agricole, ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production » ;
 - le « changement de destination des constructions existantes en vue de logements » ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « rue du Taillis », afin de redonner une nouvelle fonctionnalité à ce secteur, après la cessation de l'exploitation agricole, en valorisant l'habitat tout en maintenant le cadre particulièrement qualitatif et traditionnel du site ;

Considérant que le projet d'aménagement permis par l'évolution du document d'urbanisme présentée s'appuie sur une réhabilitation et une préservation des bâtiments existants ; qu'il prévoit de recourir à des matériaux permettant la perméabilité des sols pour les places de stationnement dans le site ; qu'il prend en compte la préservation des arbres les plus remarquables et plus généralement les aspects paysagers ; que ses impacts sur les réseaux (voirie, eaux pluviales, eaux usées, eau potable) sont présentés dans le dossier ;

Considérant que les évolutions du document d'urbanisme présentent une portée limitée ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Vesly (27) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. **Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Vesly rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification n° 1 du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 19 décembre 2023

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
sa présidente,

Signé

Corinne ETAIX

Evreux, 3 Novembre 2023

Nos réf. : GL/DOL/CC

Le Président

Dossier suivi par Delphine OMNÈS-LEBLANC
02.32.78.80.59
delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr

Pôle Territoires et Environnement

Objet : Avis sur la modification n°1 du PLU de Vesly

Siège social
5 rue de la petite cité
CS 80882 - 27008 EVREUX
Tél. 02 32 78 80 00
accueil27@normandie.chambagri.fr

Madame le Maire,

Par courriel en date du 31 Octobre 2023 et eu égard aux articles L132-7 et L153-16 du Code de l'Urbanisme et L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, vous nous soumettez le projet cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions.

La procédure engagée a pour objet la réalisation des logements par réhabilitation de bâtiments agricoles patrimoniaux dont l'activité a cessé. La procédure de modification concerne :

- L'évolution du règlement écrit pour intégrer un STECAL Ah « Agricole habitat » pour permettre l'évolution des bâtiments existants d'une ancienne ferme située en centre bourg ;
- L'évolution du zonage par la création d'un STECAL Ah en passant les parcelles B 430, 431 et 432 en zone Ah ;
- La création d'une nouvelle OAP « rue du Taillis » sur le STECAL Ah pour cadrer et harmoniser l'évolution globale du site.

Ce projet permet la création de 11 logements sans construction nouvelle ni consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Après étude des documents communiqués, nous constatons que la commune envisage aussi de conserver 5 000m² en zone agricole (A) pour maintenir une petite activité agricole sur le secteur. Ce dernier projet n'est pas encore défini par la commune. Mais le STECAL autorisera le changement de destination des bâtiments existants en vue de créer de l'habitat et les constructions nouvelles destinées à ce projet de petite activité agricole.



En ce qui concerne les équipements publics, nous demandons que soient repris les termes exacts du même article L151-11 du code de l'urbanisme au règlement de la zone Ah : « *autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Par ailleurs, le règlement de la zone Ah ne prévoit rien pour la construction d'un logement de fonction lié et nécessaire à une activité agricole. Est-ce volontaire ?

Au final, ces modifications n'ont pas d'impact sur l'espace agricole communal, ainsi nous n'avons aucune remarque à formuler sur ce projet.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président

Gilles LIEVENS





PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par Zaheirine UDHIN
Responsable de la planification territoriale
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Tél 02.32.29.62.13
zaheirine.udhin@culture.gouv.fr

Direction régionale des
affaires culturelles
de Normandie

Évreux, le 15 novembre 2023

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

à l'attention de

Madame Annie LEFEVRE
Maire de Vesly
1 Place du Carrouge - 27870 VESLY

Objet : 2023_ZU_0023_Avis ABF PLU de Vesly modification n°1.odt
PJ : Prescriptions recommandées pour le L 151-19 du code de l'urbanisme

Madame la Maire,

Par courrier en date du 30 octobre 2023, vous sollicitez mon avis en tant que personne publique associée (PPA) sur la modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure concerne la modification du zonage et du règlement écrit afin de créer une zone Ah dans le bourg de la commune, destinée pour partie à un secteur d'habitat et pour l'autre partie à une activité agricole ou un aménagement public.

1) Modification du zonage

Les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination et doivent être identifiés sur le plan de zonage. L'ancien manoir doit être défini en tant que patrimoine bâti au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme. Vous trouverez ci-joint les prescriptions recommandées par l'UDAP pour les édifices identifiés au L 151-19 du code de l'urbanisme.

La partie Nord-Ouest de la zone est consacrée à une petite activité agricole ou un aménagement de l'espace public. Le zonage Ah n'est pas adapté à ce type de projet.

2) Création d'une OAP n°4 dans la zone Ah

Pour permettre un aménagement cohérent de la zone, il est prévu la mise en place d'une OAP. La voie de circulation schématisée sur cette OAP passe à proximité immédiat de l'ancien manoir. Il convient d'indiquer que cette voie doit être créée à une distance d'au moins 5 m de l'édifice. Le document doit ajouter que la rénovation des bâtiments existants devra se faire dans le respect de l'architecture original afin de maintenir la qualité patrimoniale du site. Il conviendra de préserver le mur de clôture en pierres.

3) Modification de l'OAP n°2 – Pré Sainte-Catherine

Profitant de cette procédure de modification, il serait intéressant de compléter l'OAP n° 2 par la nécessité de conserver une surface arborée pour préserver la biodiversité présente au cœur de l'îlot, et plus précisément de conserver les arbres remarquables sur le secteur.

4) Modification du règlement écrit

Il est recommandé de préciser dans l'article 6 que le revêtement des places de stationnement doit être perméable, y compris pour le stationnement public.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Vesly sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-dessus.

Je vous prie, Madame la Maire, de bien vouloir agréer mes plus sincères salutations.


France POULAIN

Modification de droit commun du PLU de VESLY

LE BLOND Mylène - DDTM 27/SACT/DTANDELYS

jeudi 23 novembre 2023 à 17:02 réception

À : mairie.vesly.27

➡ vous avez transféré ce message

Bonjour Madame le Maire,

Votre projet appelle de ma part une remarque sur le choix du périmètre de la zone AH et celle de l'OAP. En effet, le découpage proposé du secteur Ah et de l'OAP ne trouve pas vraiment de sens car certains bâtiments se trouvent à moitié en zone Ah et à moitié en zone U.

Un secteur Ah avec l'OAP qui couvrirait l'ensemble du domaine paraîtrait plus justifié.

Bien cordialement,

Mylène LE BLOND

Chargée de planification et du nouveau Conseil aux territoires
Service Appui Conseils aux Territoires (SACT) / Délégation Territoriale des Andelys
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

8 bis, rue Hamelin CS 40514 27705 LES ANDELYS CEDEX
Tel : 02 32 54 71 06
www.ecologie.gouv.fr





Département Appui aux Territoires

Tél : 02 32 38 81 40

Madame le Maire
Commune de Vesly
1 Place du Carrouge
27870 VESLY

Evreux, le 28 novembre 2023

N/Réf. : JMC/LLE/LMN 23034

Objet : Avis 1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Vesly

Madame le Maire,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vesly.

Après examen du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie émet un **avis favorable** au projet de la commune.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Jean-Michel COSTASEQUE