

ANNEXE I : AVIS DES PPA

AVIS DE L'ETAT

Le tableau présenté infra collationne l'ensemble des remarques formulées dans la réponse de l'état et les différentes annexes qui la composent. Elles sont classées dans l'ordre dans lequel elles apparaissent dans le document source. Certaines sont reprises in extenso, d'autres sont synthétisées. Il conviendra donc de se reporter systématiquement au document source pour disposer de la remarque dans son intégralité (argumentaires ou iconographies justificatives)

1. [RAPPELS](#)

Sollicitation par courrier en date du 02 février 2026

Réponse en date du 20 avril 2026

2. [SYNTHÈSE](#)

Le préfet salue la démarche de la CC LPA et note que le document produit, conforme à la réglementation, est de qualité en regard de plusieurs aspects : une volonté de développement résidentiel multi-axes, une sensibilité marquée pour la protection et la valorisation du patrimoine naturel du territoire. Toutefois, plusieurs points d'attention sont rappelés par le préfet et sont listés dans le tableau infra.

Enfin, l'hypothèse retenue pour la production de logement période 2020-2040 (80 logements/an) est jugée modeste et le préfet suggère de la réévaluer à mi parcours pour la réajuster à l'aune de la dynamique observée sur la période 2022-2031.

L'avis émis est favorable.

3. [ANALYSE DU VOLET HABITAT](#)

Le diagnostic apparaît globalement de bonne qualité, complet et pédagogique, avec une analyse territorialisée et des synthèses claires. Toutefois, certains sujets mériteraient d'être davantage approfondis, notamment la sous-occupation des logements, la tension sur le parc social et les caractéristiques énergétiques du parc vacant.

Une discordance est observée entre les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et leur traduction dans le PADD. Les orientations du PADD restent parfois générales et ne permettent pas toujours d'identifier clairement les leviers d'action envisagés pour répondre aux enjeux mis en évidence.

Plusieurs orientations gagneraient à être précisées, notamment en matière de :

- Diversification des typologies de logements,
- Stratégie spatiale de production de logements à l'échelle du territoire,
- Mobilisation du parc existant (vacance, sous-occupation, rénovation).

La stratégie de production de logements interroge au regard des dynamiques démographiques récentes. Les hypothèses de croissance retenues apparaissent relativement élevées au regard des évolutions récentes de population et pourraient conduire à une production de logements supérieure aux besoins réels, avec un risque d'accentuation de la vacance structurelle.

Par ailleurs, la question du logement locatif social n'est pas abordée dans le PADD, alors même que le diagnostic met en évidence l'intérêt d'une offre locative sociale pour soutenir l'attractivité du territoire et l'accueil de nouveaux ménages.

Enfin, certaines dispositions réglementaires mériteraient d'être réexaminées afin de mieux concilier les objectifs affichés du PADD avec leur traduction opérationnelle, notamment en matière :

- D'optimisation de la consommation foncière,
- De formes urbaines plus sobres,
- De facilitation des travaux de rénovation énergétique du bâti.

4. [ANALYSE DES RISQUES](#)

De manière générale, l'analyse des différents risques est correctement traitée dans le diagnostic menant le PLUi du Lieuvin Pays d'Auge.

Le risque inondations appelle quelques remarques de détail quant aux cartes présentées dans les documents.

Sur ce point, la commission d'enquête note que la réponse du Service fait référence aux cartes fournies avec le PLUi sans plus de détail. Il est donc assez complexe de retrouver les correspondances.

Le Service note que face au risque de cavités souterraines, les prescriptions du PLUi vont dans le sens d'une prévention accrue, mais sont plus restrictive que la doctrine départementale éditée par les services de l'Etat.

5. [CONTENU DU DOSSIER](#)

Le zonage fait l'objet de plusieurs remarques basées ou illustrées par des schémas et photographies. Il conviendra de se reporter à l'annexe 6 de l'avis de l'Etat pour en appréhender le détail, le tableau infra ne reprenant pour chaque commune concernée qu'une synthèse de la remarque.

A la lecture du règlement écrit, cinq remarques récurrentes :

- Le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions pour plusieurs zones (généralement 30 %). Cette valeur semble faible et ne favorise pas la densification ;
- Le règlement écrit définit pour chaque zone un coefficient d'espace non aménageable minimal. En fonction des zones, ce coefficient est jugé trop fort, ne favorisant pas la densification des centres-bourgs et limitant de fait les possibilités de divisions parcellaires, ou bien et jugé trop faible ;
- La hauteur des haies et des clôtures est indiquée, mais il n'y a pas de précision s'agissant des matériaux autorisés. Ce point gagnerait à être précisé ;
- Les plantes invasives sont listées en annexe 1 et les essences locales en annexe 2. Le règlement indique l'inverse pour chaque paragraphe traitant du sujet ;
- Dans la définition d'« espace non aménageable », n'apparaissent pas les places de stationnement perméables, pourtant imposées pour les ensembles de plus de 6 places de stationnement. Leur prise en compte dans les ledits espaces en fonction des matériaux utilisés pourrait permettre une meilleure densification du bâti sans remettre en cause la qualité paysagère.

TABLEAU RECAPITULATIF

	Réponse CC LPA	Avis commission
LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DU PREFET		
SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT Plusieurs systèmes d'assainissement du territoire sont non conformes (notamment Cormeilles et Thiberville) et devront faire l'objet d'une mise en conformité avant ouverture à l'urbanisation des zones AU des communes concernées. Le rapport de présentation devra être amendé pour exposer ces dysfonctionnements et les travaux envisagés pour y remédier.	Des travaux importants sont en cours à Cormeilles, un point sera effectué avec les Services de l'Etat avant l'approbation pour amender le rapport de présentation. Les OAP seront modifiées pour conditionner leurs ouvertures.	Dont acte
CONSUMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) Le projet devra donc évoluer afin que la consommation planifiée soit inférieure au seuil de compatibilité avec le SRADDET.	Des modifications et un toilettage sont prévus, ainsi que la prise en compte de l'arrêté préfectoral.	Dont acte
RISQUES NATURELS Dans un souci d'information, la présence éventuelles de cavités naturelles (ou autres risques) devra être reportée dans le dossier	Les cartes seront remplacées.	Dont acte
PRISE EN COMPTE PARTICULIÈRE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES La prise en compte particulière des continuités écologiques, obligatoire, est bien présente dans le dossier, mais ne répond pas entièrement aux attentes réglementaires.	L'OAP thématique TVB sera complétée.	Dont acte
ANNEXE 1 : CONSO ENAF		
L'ensemble des remarques figurent dans le document « 20260423_Tableau récapitulatif CDPENAF – Envoi » transmis par courriel le 23 avril 2026.	Voir retours sur l'avis de la CDPENAF	OK
ANNEXE 2 : LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE		
PROJET D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE TRAMES VERTE ET BLEUE (OAP TVB) Pour rappel, les OAP intégrant les continuités écologiques sont rendues obligatoires par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Elles s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, quand le cahier de recommandations, une pièce annexe facultative du PLUi, apporte des compléments d'information à portée pédagogique. L'OAP ne peut donc pas répondre uniquement à une vocation informative. Or, le projet d'orientation d'aménagement et de programmation thématique trames verte et bleue (OAP TVB) proposé est abordé sous l'angle d'un cahier de recommandations (cf page 2 §1). Pour la bonne poursuite du PLUi, il sera attendu de revoir l'OAP TVB en tenant compte des attentes réglementaires et en s'interrogeant sur le fond et la forme du document.	L'OAP thématique TVB sera complétée.	Dont acte
LES CLÔTURES Dans une région où les espaces urbanisés sont régulièrement en interface avec les milieux agricoles et naturels, les clôtures peuvent constituer un obstacle à la libre circulation des animaux et peuvent, dans certaines situations, représenter une menace pour leur survie. Aussi, le travail sur les clôtures demanderait à être complété sur plusieurs points et la question de la perméabilité des clôtures doit être traitée pour l'ensemble des zonages réglementaires. Une vigilance devrait être maintenue sur la réglementation des clôtures (règlement écrit et OAP), en limitant au maximum les possibilités de clôtures imperméables. Le projet de PLUi actuel, aborde la perméabilité des clôtures uniquement par l'intermédiaire de l'OAP TVB : il serait nécessaire de proposer des prescriptions dans le règlement écrit. Pour l'ensemble des zones, il serait important de préciser en début de partie sur les clôtures « que les clôtures ne sont pas obligatoires », sauf cas contraire. Aussi, il serait intéressant de compléter le règlement sur ce versant en précisant - le caractère perméable que doivent présenter les clôtures, - en définissant une maille de grillage permettant le passage de la petite faune par exemple, - ne pas systématiquement encourager le doublement des haies par un grillage, qui doit être envisagé comme une option et non pas une règle générale, - envisager une réflexion sur la question des murs de soubassement qui constituent généralement des obstacles pour le passage de la petite faune.	Le règlement écrit sera modifié pour prise en compte.	Dont acte
LES CLÔTURES En l'état, le règlement écrit propose principalement des règles esthétiques pour les clôtures souvent identiques pour l'ensemble des zones. On peut regretter l'absence de réflexion par type de zonage. Afin de répondre aux attentes du maintien des continuités écologiques, il serait nécessaire de pousser la réflexion sur la perméabilité des clôtures au sein même du règlement écrit afin de donner une réelle force à la prise en compte des déplacements de la faune sur l'ensemble du territoire.	Les interfaces avec les zones A et N sont traités, le reste est du choix politique. La CC LPA prévoit tout de même un travail avec ses élus d'ici à l'approbation.	Dont acte
LES CLÔTURES Cas des clôtures en zones naturelles : En l'état, le règlement écrit du PLUi ne prend pas en compte la loi contre l'engrillagement de février 2023 (voir remarque suivante). Pour la zone naturelle, l'application de la loi contre l'engrillagement sera une réponse adaptée, mais il demeure la problématique de la perméabilité des clôtures pour l'ensemble des autres zones.	Le règlement écrit sera modifié pour prise en compte.	Dont acte
ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DE LA LOI DU 2 FÉVRIER 2023 RELATIVE AUX CLÔTURES DANS LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS Pour la bonne poursuite de l'élaboration du PLUi, il convient d'intégrer les nouveaux points de réglementation s'appliquant aux clôtures des espaces naturels et forestiers. (loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée). Rappel de la réglementation en annexe.	Le règlement écrit sera modifié pour prise en compte.	Dont acte
PROMOUVOIR PLUS DE NATURE EN VILLE Dans la note d'enjeux de l'État, il a été porté l'enjeu de « Favoriser la biodiversité jusque dans les bourgs, en tant que vecteur de qualité de vie et de qualité de l'eau ». Pour ce faire, il aurait été intéressant : - d'effectuer dans le diagnostic, un inventaire des espaces de nature en ville, ou d'identifier des espaces réservés à vocation d'espaces favorables aux continuités écologiques, - d'introduire dans l'OAP thématique TVB une réflexion sur les zones urbanisées et la manière d'y intégrer plus de nature. En l'état du projet de PLUi, le territoire du Lieuvin Pays d'Auge ne s'est pas emparé pleinement de cette thématique. Le diagnostic aurait pu être complété d'un inventaire plus fin des éléments naturels des centres-bourgs/urbains contribuant ainsi à une TVB urbaine.	L'OAP thématique TVB sera complétée sur la question de la nature en ville	Dont acte
PROMOUVOIR PLUS DE NATURE EN VILLE Enfin, les secteurs urbanisés sont régulièrement des secteurs de rupture des continuités écologiques sur le territoire du Lieuvin pays d'Auge et	La rédaction sera revue.	Dont acte

cela est d'autant plus important face à leur caractère fortement minéralisé et leur interface directe avec les espaces naturels, agricoles et forestiers. Sur ce point la question des lisières forestières est uniquement abordée dans l'OAP TVB en proposant une prescription sous couvert de compatibilité via la prescription suivante : « Maintenir une lisière naturelle (bande enherbée et/ou plantations arbustives) de transition entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés. Selon les conditions et le contexte, il est demandé de conserver une distance minimale comprise entre 15 et 20 mètres », page 10, OAP TVB. La rédaction proposée dans le projet d'OAP TVB ne permet pas une instruction aisée de la distance minimale de préservation, à savoir « selon les conditions et le contexte » et ce sous un principe de compatibilité. Afin de faciliter l'instruction de ce point, la rédaction devra être revue.		
PRÉSERVATION DU BOCAGE ET RENFORCEMENT DE LA PRÉSENCE DES HAIES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL L'identité bocagère constitue un patrimoine que la Collectivité a bien pris en compte en souhaitant préserver l'existant et le restaurer notamment sur les plateaux agricoles (du sud du territoire notamment) et au sein des espaces urbanisés, en encourageant la replantation des haies. La CC LPA a réalisé une identification fine et précise des linéaires existants à préserver et encourage la replantation de haies via l'OAP TVB. En recroisant cette motivation avec le zonage réglementaire, on peut toutefois observer que cette ambition ne trouve pas pleinement sa traduction sur l'ensemble du territoire. La Collectivité a fait le choix de mobiliser uniquement l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, intégrant de fait, une forme de souplesse dans la protection des haies, et de ne pas utiliser la protection EBC. Pour la bonne poursuite du PLUi, il serait utile de mener une réflexion sur la mobilisation ponctuelle de l'outil EBC pour des linéaires de haies importants notamment pour la gestion du ruissellement et la protection des captages d'eau.	Cette réflexion sera menée à moyen terme et fera potentiellement l'objet d'une modification.	Dont acte
PRÉSERVATION DU BOCAGE ET RENFORCEMENT DE LA PRÉSENCE DES HAIES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL Enfin, dans le règlement écrit (page 15 § 2c), la prescription relative aux coupes autorisées sans déclaration préalable pourrait fragiliser la pérennité du maintien des linéaires de haies sous protection L. 151-23 du code de l'urbanisme si la possibilité de créer des brèches d'accès dans les haies n'est pas contrôlée par le dépôt d'une déclaration préalable.	La création d'ouverture dans les haies est le plus souvent liée à un projet spécifique (ex ; construction d'une habitation), et est donc examinée au moment de la demande d'autorisation. La CC LPA ne prévoit pas d'imposer le dépôt d'une déclaration préalable.	OK - Non retenu
PROTÉGER LA TRAME NOIRE AU SEIN DU PLUi La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques empruntés par la faune nocturne et caractérisé par un besoin d'obscurité maintenu pour effectuer leur cycle de vie. Son objectif est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse. Cette problématique de pollution lumineuse est abordée dans le SRADDET (règle 1 et objectif 46). Le rapport de présentation 'Etat initial de l'environnement' (page 121 à 123 § III) présente une partie consacrée à la trame noire. Pour autant, la thématique de la trame noire ne trouve aucune traduction au sein du PLUi, ni dans le règlement, ni dans l'OAP thématique TVB. Afin de répondre à cette attente, il est attendu de mener une réelle réflexion autour de la pollution lumineuse, ses impacts sur la biodiversité et sa territorialisation. En raison de forts enjeux de prise en compte et de préservation des chiroptères sur le territoire, notamment via la sous-trame bocagère (haies, prairies, picanes), la préservation de la trame noire prend tout son sens. Face à ce constat, le PLUi pourrait envisager d'intégrer la préservation de la trame noire via une orientation de l'OAP thématique TVB.	L'OAP TVB sera complétée.	Dont acte
DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ESSENCES ALLERGÈNES Le règlement écrit (page 14 § 2a) précise pour les essences végétales : « De façon générale et ce, sur tout le territoire, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes et invasives (cf. annexe 1) ». Le point sur les essences allergènes manque de clarté et apporte de la confusion en s'appuyant uniquement sur l'annexe 1 (page 284 et suivantes). En l'état des annexes, il est impossible d'identifier les essences ciblées (quelles sont ces essences ?) et quand bien même elles le seraient, il faut être vigilant sur ce point qui pourrait de fait, éliminer de nombreuses essences locales essentielles pour le maintien de la biodiversité locale. Il serait préférable de proposer une règle plus flexible sur la question des essences allergènes en recommandant d'éviter leur plantation dans des secteurs à proximité de lieux accueillants de publics sensibles (écoles par exemple).	La demande sera prise en compte et le règlement modifié.	Dont acte
ABSENCE DANS LE DIAGNOSTIC D'UNE CARTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À RENDRE FONCTIONNELLES EN PRIORITÉ ISSUE DU SRCE Pour rappel, le territoire du Lieuvin Pays d'Auge présente des milieux naturels d'importance en connexion avec les territoires voisins, et notamment deux continuités écologiques inter-régionales à rendre fonctionnelles en priorité. Dans le projet de PLUi arrêté, l'état initial de l'environnement ne comporte pas de carte représentant les continuités à rendre fonctionnelles en priorité issues du schéma régional de cohérence écologique (SRCE – partie intégrante du SRADDET).	L'état initial sera complété avec les éléments du SRADDET.	Dont acte
ABSENCE D'IDENTIFICATION DES COURS D'EAU SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE En l'état actuel des cartographies du règlement graphique, les cours d'eau ne sont pas identifiés. On peut donc s'interroger sur la manière d'instruire un projet en proximité des cours d'eau pour lesquels une marge de recul est imposée dans les dispositions générales du règlement écrit (page 16 § 2f). Concernant cette préconisation de la marge de recul, il y a une erreur de frappe et l'unité a été omise (15 en zone A et N au lieu de 15 m en zone A et N). Pour une meilleure application de la règle de recul par rapport aux cours d'eau, il serait pertinent de localiser les cours d'eau dans le règlement graphique.	Les cours d'eau seront ajoutés dans le règlement graphique, à mettre en perspective avec la révision de la cartographie départementale des cours d'eau en cours par les services de l'Etat.	Dont acte
DES POSSIBILITÉS D'EXTENSIONS, D'ANNEXES ET DÉPENDANCES EN ZONE NATURELLE QUI INTERROGENT ET PEUVENT AVOIR DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 Le règlement écrit de la zone naturelle (page 198 § SC2) permet des extensions de 80 m², renouvelables tous les 10 ans et la réalisation d'annexes et dépendances dans la limite de 100 m². Ces surfaces conséquentes interrogent d'autant qu'elles sont permises dans une zone garante de la protection des secteurs couverts par des enjeux environnementaux. Les possibilités de construction ainsi offertes augmentent l'artificialisation de milieux naturels. Ce risque est d'autant plus à prendre en compte sur le territoire de Lieuvin Pays d'Auge où la majorité des sites Natura 2000 est couverte par le zonage réglementaire N. Il serait judicieux de reconsidérer les seuils afin de garantir la compatibilité du règlement avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de maintien des continuités écologiques.	Ces règles, issues de la concertation avec les élus du territoire, ont été défendues en CDPENAF et la CC LPA n'envisage pas de reconsidérer ces seuils.	OK - Non retenu
À PROPOS DU COEFFICIENT NON AMÉNAGEABLE MINIMAL ET LA PRÉSERVATION DES FONCTIONNALITÉS DU SOL Le règlement écrit impose dans chaque zone un coefficient d'espace non aménageable minimal qui s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Pour les zones Ue, Ut, Uz, 1AUE, 1AUZ, NE, NR, et selon la surface de la parcelle, ce coefficient reste très faible, voire n'est pas réglementé, ce qui laisse une part très faible à la perméabilité des sols. Pour l'ensemble de ces zonages, se pose la question de la manière dont sera envisagée l'infiltration des eaux pluviales et la perméabilité des sols.	Ces règles, issues de la concertation avec les élus du territoire, prennent en compte la nécessaire densification permettant une diminution de la consommation d'ENAF.	OK - Non retenu

À PROPOS DU COEFFICIENT NON AMÉNAGEABLE MINIMAL ET LA PRÉSERVATION DES FONCTIONNALITÉS DU SOL Chaque tableau indiquant ce coefficient comporte des fautes de frappe dans les unités des surfaces de parcelles : m au lieu de m² ou m²² au lieu de m².	Les corrections seront effectuées	Dont acte
ANNEXE 3 : PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE		
UNE ABSENCE D'ANALYSE PAYSAGÈRE ET UN ÉNONCÉ D'ENJEUX SUCCINCTS Au sein du rapport de présentation, le diagnostic territorial ne comporte pas de chapitre consacré à l'analyse paysagère du territoire. Un chapitre « paysage et patrimoine » est présent au sein de l'État initial de l'Environnement (EIE). En matière de paysage, ce chapitre reprend le contenu de l'Atlas des Paysages de (l'ex) Haute-Normandie, sans toutefois apporter de compléments. Les constats et enjeux relevés en fin de chapitre se rapprochent davantage d'actions à mettre en œuvre plutôt que d'un réel énoncé d'enjeux. Le développement d'une approche paysagère spécifique venant compléter et nuancer le chapitre « diagnostic urbain » du diagnostic territorial aurait été pertinent et aurait pu conforter l'énoncé d'enjeux stratégiques en matière de préservation des paysages et d'accompagnement de leurs transitions.	Les secteurs Ap et Np, issus du travail réalisé par l'ABF pour la création des PDA permet la protection des paysages remarquables du territoire. De plus, le PLUi prévoit la protection du bocage.	OK - Non retenu
UN PROJET POLITIQUE ANCRÉ DANS LA RÉALITÉ RURALE DU TERRITOIRE Malgré l'absence d'éléments en matière d'analyse paysagère dans les pièces de diagnostic, les considérations sur le paysage sont bien présentes à travers le projet d'aménagement et de développement durable. Le projet politique présente des mesures concrètes et les considérations paysagères ont une dimension opérationnelle et de bon sens. Attention toutefois à veiller à une correcte traduction réglementaire sur le plan de zonage. Ainsi, les motifs paysagers de haies et alignements repérés comme ayant une action en faveur de la réduction du phénomène de ruissellement devront bénéficier d'une protection d'un niveau supérieur de type espaces boisés classés (EBC).	La Chambre d'agriculture est opposée au classement des haies en EBC. La CC LPA a donc fait le choix d'une protection via le L151-23	OK - Non retenu
DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) CONSTRUITES ET ARGUMENTÉES Les OAP sectorielles sont développées et comportent systématiquement la matérialisation de « traitement paysager qualitatif à créer ou à conserver ». Les densités retenues proposent une densification acceptable. Plusieurs secteurs d'OAP viennent positionner de l'urbanisation sur des parcelles d'ancien verger. Pour assurer la cohérence avec l'Axe 3 du PADD : Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir, la reprise du motif paysager du verger doit systématiquement apparaître au paragraphe « traitement paysager », en tant que motif à conserver dans les partis-pris du projet paysager. Les vergers, renouvelés, devront participer à la qualité des espaces publics de la future opération.	Pris en compte	Dont acte
ANNEXE 4 : DEMOGRAPHIE – LOGEMENT		
APPRÉCIATION GÉNÉRALE Sur les plans de la démographie et du logement, le diagnostic qui sous-tend le PLUi (Rapport de présentation 'Diagnostic territorial') paraît complet et à jour. La démarche retenue pour la présentation paraît très pédagogique. Néanmoins, la sous-occupation des logements y apparaît peu (page 61) alors qu'elle est supérieure à la moyenne départementale. De même, pour le logement social, l'étude de la tension ou tout autre élément permettant de juger de l'adéquation du parc est absente. Enfin, l'aspect des faibles performances énergétiques des logements vacants (page 116) n'est pas détaillé. Nonobstant ces quelques manques, le diagnostic apparaît de bonne qualité. Toutefois, des points de discordance ont été observés entre les enjeux issus du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ainsi, aucun des quatre enjeux détaillés dans le diagnostic (p 135) ne transparaît de manière claire dans le PADD.	Cela relève du choix politique et a fait l'objet d'une demande de dérogation lorsque nécessaire.	OK - Non retenu
POINTS FAVORABLES Le PADD semble tenter de répondre au constat du diagnostic sur le déséquilibre problématique de l'offre d'habitat à travers plusieurs propositions. En revanche, il semble faire l'impasse sur l'habitat individuel groupé mis en avant dans le diagnostic et l'habitat collectif (pages 105, 108 et 111).	Choix politiques	OK - Non retenu
POINTS FAVORABLES Le PADD met l'accent sur la rénovation/réhabilitation de l'existant. Cependant, si une réflexion bioclimatique à l'échelle des projets est prévue au PADD (page 30), elle semble ne concerner que les constructions neuves et pas la rénovation. Qui plus est, en l'absence d'alternative, l'article « 4a/Caractéristiques architecturales des façades » du règlement écrit des différentes zones pourrait limiter la rénovation énergétique en interdisant l'isolation par l'extérieur. Il pourrait être envisagé d'introduire un élément modérateur afin de ne pas limiter les possibilités de rénovation énergétique.	Choix politiques	OK - Non retenu
POINTS FAVORABLES Le PADD prévoit des objectifs de limitation de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (page 18), entre autres par l'utilisation éventuelle des friches recensées par l'EPFN. Cependant, l'article « 3c/Emprise au sol » du règlement écrit concernant les zones UB, UC, UH, 1AUH et AH donne l'impression d'entretenir le modèle pavillonnaire pourtant consommateur en foncier, alors que des résidences en R+1+C pourraient s'intégrer au modèle souhaité. Même s'il est prévu de réduire l'imperméabilisation des espaces urbains par l'usage de matériaux perméables, une optimisation plus importante de l'usage du foncier pourrait être recherchée.	L'accent est mis sur l'espace libre plutôt que sur l'emprise au sol.	OK
POINTS DE VIGILANCE Le PADD reste cependant très synthétique et manque parfois de précision. Page 14 : les explications manquent sur la façon dont la diversification permettra d'accueillir de nouvelles familles. Page 3 : le besoin de mettre en place une stratégie spatiale dans la répartition des futurs logements à produire est l'un des principaux enjeux du territoire, mais on note l'absence apparente de stratégie spatiale dans la production de logement. Sur la carte présentée en page 19, cela semble indifférencié. Page 11 : il y a peu d'indications sur le point de l'objectif 2 « permettre à l'ensemble de nos communes d'accueillir de nouveaux habitants dans les prochaines années ». Les seuls éléments semblent la gestion des équipements scolaires (page 13) et favoriser une offre en logement abordable pour les jeunes actifs (page 14). Page 14 : Un autre exemple concerne la production de logements de plain-pied et de petites typologies pour les seniors alors qu'il y a beaucoup de sous-occupations. Page 10 : il subsiste une imprécision dans le PADD sur la vacance à maintenir à 7 %. Chacun de ces points est à rapprocher des éléments du rapport de présentation 'Diagnostic territorial' et de ses rubriques.	L'ensemble des élus du territoire souhaite maintenir les écoles présente, l'accueil de nouvelles familles est donc important. Le projet est donc construit en partie pour cela.	OK - Non retenu
OBSERVATION ET RÉSERVES ÉVENTUELLES Page 7 : la prévision de production de logements semble se baser sur la seule hypothèse de l'évolution démographique à l'horizon 2040. Pourtant le diagnostic indique une absence de corrélation (page 77), la faisant plutôt porter sur le desserrement des ménages.	Le besoin en logement intègre le desserrement des ménages	OK

OBSERVATION ET RÉSERVES ÉVENTUELLES Le diagnostic territorial fait apparaître une diminution du taux de résidence secondaire (page 83 et 84). Cependant, il conserve un objectif de stabilisation (page 83) qui est repris au PADD. Il serait intéressant de savoir si ce pourcentage prend en compte les résidences « secondaires hybrides » (page 133).	Les résidences secondaires ont atteint un plafond. Concernant les résidences secondaires hybrides, nous n'avons pas de données précises, cela relève d'un ressenti partagé par nombre d'élus du territoire.	OK
OBSERVATION ET RÉSERVES ÉVENTUELLES La simulation réalisée avec Otelo (outil de référence pour le calcul du besoin en logement du Ministère de la Ville et du Logement) et donnée en annexe 2 du document réponse 'Démographie – Logement' aboutit à un besoin d'environ 1 200 logements à l'horizon 2040, sensiblement inférieur aux 1 540 logements retenus dans le PLUi. Cela représente, une moyenne de 29 à 30 logements neufs par an. Il semble donc plus opportun de partir sur une hypothèse de 29 logements par an en moyenne. Compte tenu de la période d'application du PLUi, les objectifs de production de logement pourraient être réévalués à mi-parcours, afin de les ajuster par rapport à la dynamique observée sur la période 2022 – 2031.	La consommation induite est compatible avec le SRADDET. De plus, aucune méthode calcul n'est portée par la loi.	OK - Non retenu
OBSERVATION ET RÉSERVES ÉVENTUELLES Le PADD ne fait aucune mention de la mixité sociale et de la production de logements à loyer social (LLS). Pourtant le diagnostic territorial indique qu'un quart des locataires vivent en dessous du seuil de pauvreté (page 66) et reconnaît que, compte tenu des hausses de coûts, un développement de l'offre locative sociale apparaît comme essentiel pour restaurer des capacités d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire (page 125). Même si le LLS ne semble pas une problématique à l'échelle de la CC LPA, il aurait été utile, dans la stratégie de production de logement, d'introduire un volet sur le logement social.	Les bailleurs sociaux ont leur propre stratégie décennale et peu de commune du territoire rentrent dans leurs critères de sélection.	OK
ANNEXE 5 : RISQUES		
PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATIONS DANS LE RÈGLEMENT Le service prévention des risques de la DDTM s'interroge quant aux données prises en compte dans l'élaboration des cartes fournies avec le PLUi. La légende des cartes mentionne un risque de remontée de nappe, ce qui laisse à penser au risque d'inondation par ce phénomène. Cependant, il apparaît que la représentation graphique fait plutôt référence à la profondeur de la nappe, telle que présentée sur l'atlas de la DREAL (https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=73f0db91-9aa8-447b-8f3d-241c960888a9&extent=-18665,6214000,-16181,6216091#), plutôt que la réelle carte de remontée de nappe établie par le BRGM sur le site de Géorisque (https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#). La DDTM aimerait avoir des précisions sur les données utilisées et reste disponible pour un échange avec le producteur de la cartographie. La légende mentionne également la zone inondable comme étant en bleu sur les cartes fournies. La DDTM de l'Eure estime que les données utilisées semblent en fait tirées de l'atlas des zones inondées disponible sur le site de la DREAL. L'atlas des zones inondables, quant à lui, doit reprendre à minima le lit majeur du cours d'eau en l'absence de données.	Ce volet sera clarifié.	Dont acte
PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CAVITÉ SOUTERRAINES DANS L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE Le PLUi est, de manière générale, plus restrictif que la doctrine départementale quant à la gestion des risques liés aux cavités souterraines. Par exemple, le PLUi interdit la construction d'une annexe ou d'un agrandissement en zone de risque alors que la doctrine départementale ne s'y oppose pas, sous certaines conditions. Rapport de présentation 'Etude (page 144) : une OAP est implantée sur une zone en dehors d'un périmètre environnementale' de risque en lien avec une cavité souterraine. La doctrine départementale ne s'oppose à aucune construction dans ce cas. L'étude environnementale, quant à elle, estime que la zone du projet d'OAP est trop proche d'une zone de risque et que cela mérite d'ajouter une distance d'incertitude au-delà de cette zone de risque déjà matérialisée sur l'atlas des cavités souterraines. Le service prévention des risques de la DDTM précise que les zones de risque prennent déjà en compte les dimensions de cavités connues les plus défavorables de la commune concernée, augmentées d'un cône de décompression de 45° qui est aussi une maximale.	Pris en compte.	Dont acte
PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CAVITÉ SOUTERRAINES DANS L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE Rapport de présentation 'Etat initial de l'environnement' (page 144) : une carte matérialise le risque lié aux cavités souterraines. Le service propose dans sa réponse deux cartes plus explicites pour illustrer ce risque	Les cartes proposées seront reprises.	Dont acte
PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CAVITÉ SOUTERRAINES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT Il est 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 que dans, le rapport de présentation, et en légende des cartes et du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines soit effectué via le lien suivant : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=71555e2c-3c36-4343-886d-633784a1605f	Ce lien évoluant régulièrement, il paraît compliqué de l'indiquer. Nous préférons indiquer la page du site de la Préfecture de l'Eure : https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure Ce lien sera ajouté sur les plans de zonages.	Dont acte. Le lien serait en effet utile.
PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CAVITÉ SOUTERRAINES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT Comme précédemment, le Service constate que les prescriptions du règlement écrit sont plus restrictives que la doctrine départementale quant à la gestion des risques liés aux cavités souterraines. Page 20 § 3c : les zones de risque en lien avec des cavités souterraines sont des périmètres d'inconstructibilité totale, sauf si une étude géotechnique lève le doute d'un risque pour les biens et les personnes. La doctrine départementale éditée par les services de l'État, qui permet par exemple, en périmètre de risque, l'implantation de constructions légères (carports et abris de jardin), d'annexes et d'extensions mesurées. Il conviendra de bien préciser qu'un projet d'annexe ou d'extension mesurée ne nécessite pas d'étude géotechnique préalable.	Cette partie sera complétée.	Dont acte
PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CAVITÉ SOUTERRAINES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT Les indices localisés précisément (avec leur périmètre de risque) et les indices surfaciques non localisés précisément de marnières et bétoires doivent apparaître sur les documents graphiques (zonage ou plan des contraintes). Les indices non localisés précisément de marnières et de bétoires doivent, en revanche, être représentés par leur surface et non un cercle comme les indices localisés précisément. Une seule légende doit être indiquée sur les documents graphiques, à savoir « zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines ». Cette terminologie doit également être reprise dans l'ensemble des documents écrits.	La cartographie des cavités évoluant en permanence, il ne paraît pas pertinent de localiser les indices à l'instant T de l'approbation sur les documents graphiques.	OK - Non retenu
PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CAVITÉ SOUTERRAINES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT Le périmètre de risque ou « zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines » est à indiquer dans le rapport. Pour la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge, les rayons déterminés par commune ont été transmis dans le cadre du porter à connaissance. Il conviendra de s'y reporter.	Noté	Dont acte

ANNEXE 6 : CONTENU DU DOSSIER		
ZONAGE : REMARQUES GÉNÉRALES Les zonages font apparaître des zones AUh, AUe et AUz, quand le règlement écrit traite de zones 1AUh, 1AUe et 1AUz. Il conviendra de mettre en concordance les règlements écrit et graphique.	Les corrections seront effectuées.	Dont acte
ZONAGE : REMARQUES GÉNÉRALES En légende des zonages, les zones AUh sont définies comme des « zones à urbaniser à dominante habitat (ouverture possible sans délai) ». Cette dénomination peut induire en erreur certains lecteurs du plan. En effet, les zones AUh sont bien ouvertes à l'urbanisation, mais certaines d'entre elles font l'objet d'une programmation au 1er janvier 2031 dans les OAP. Il serait pertinent de supprimer la notion d'ouverture sans délai dans la légende du zonage ou d'y apporter plus de précisions.	Les corrections seront effectuées.	Dont acte
ZONAGE : REMARQUES GÉNÉRALES S'agissant des emplacements réservés (ER), la destination et le bénéficiaire de chaque ER sont bien indiqués sur les plans de zonage. Cependant, le numéro de l'ER indiqué dans le tableau n'est pas toujours reporté ou visible au niveau graphique (version pdf), ce qui ne permet pas de faire le lien entre le tableau et le zonage.	L'édition des plans sera retravaillée afin de répondre à cette remarque.	Dont acte
ZONAGE : BARVILLE La zone AZ est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles. En se basant sur les vues aériennes, les deux zones Az délimitées sur la commune de Barville ne semblent pas correspondre à des activités économiques non agricoles. Il conviendra de vérifier le bien-fondé de ces deux zones.	Le diagnostic agricole ne mentionne aucun bâtiment d'exploitation sur ces 2 secteurs.	OK
ZONAGE : CORMEILLES La zone AUh prévue au Nord de la commune le long de la RD 139 concerne un secteur identifié comme zone humide potentielle. Une étude devra être réalisée pour confirmer, ou non, la présence de cette caractéristique. Si cette étude confirme la présence d'une zone humide, il est demandé de supprimer la zone AUh. La zone AUh sujet de l'OAP « Route de Pont l'Evêque » est concernée sur sa partie Nord par la proximité immédiate d'une mare protégée dans le cadre du PLUi. La superposition de la zone avec la photo aérienne dans les OAP montre que la délimitation de la zone remet en cause la protection de la mare en contradiction avec le règlement écrit. Il serait judicieux de supprimer le nord de la zone à proximité de la mare.	Les deux OAP vont être réétudié, une étude ZH sera notamment menée sur l'OAP Route de Pont-Audemer.	Dont acte
ZONAGE : DRUCOURT Au sud-ouest du hameau de Jouas, la propriété inscrite en UH semble agricole sur une photo aérienne prise en mars 2025. Il conviendrait de réduire le périmètre de la zone UH	La parcelle ZC222 sera requalifiée en A (Cf. réponse avis CDPENAF)	Dont acte
ZONAGE : MALOUY L'emplacement réservé en vue d'un espace de loisirs (pêche) à partir de l'étang existant semble avoir été inscrit sur une parcelle recevant déjà une nouvelle construction à usage d'habitation. Il conviendra de vérifier le bien-fondé de cet emplacement réservé.	L'emplacement réservé sera modifié	Dont acte
ZONAGE : SAINT MARTIN DE FIRMIN La zone AZ est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles. La parcelle située en zone AZ au lieu dit « L'Ecorney » est libre de toute construction. Elle ne devrait donc pas être inscrite en zone AZ.	La commune a exprimé le besoin de créer ce secteur en raison de la présence d'une activité de bois de chauffage.	OK - Non retenu
ZONAGE : SAINT PIERRE DE CORMEILLES La zone Ne semble correspondre à des terrains privés sur lesquels des mobile-home ont été installés. Si tel est le cas, il ne s'agit pas d'un équipement collectif. De plus, faut-il reconnaître leur présence et même inciter leur implantation ?	Cette zone sera requalifiée en A.	Dont acte
ZONAGE : SAINT SYLVESTRE DE CORMEILLES La présence de la mairie au « Gallet » ne suffit pas à justifier la création d'une zone AUh qui aurait pu trouver sa place à proximité immédiate du pôle de Cormeilles et renforcer ainsi la polarité.	Choix de la commune qui compte acquérir la maîtrise foncière et souhaite également mettre en place un stationnement lié à sa salle des fêtes.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : DISPOSITIONS GÉNÉRALES Règlement écrit page 28 : s'agissant du stationnement, il peut être utile de préciser que les aires de manœuvre doivent également être assurées en dehors de voies publiques, notamment s'agissant des industries et entrepôts.	La précision sera apportée dans le règlement.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE UA CENTRES BOURGS Règlement écrit page 273 : la définition d'un « espace de pleine terre » semble non utilisée a priori dans le règlement. La définition d'un « espace non aménageable », rappelée dans chaque zone, aurait pu elle apparaître dans le lexique.	La définition de « espace non aménageable » sera ajoutée au lexique	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE UA CENTRES BOURGS Pour certaines zones, le paragraphe sur la hauteur des haies n'est pas compréhensible : <i>Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).</i>	Ce paragraphe sera corrigé : « <i>Leur hauteur n'est pas règlementée (se référer au code civil).</i> »	Dont acte
RÈGLEMENT : CLÔTURES Les clôtures sont limitées à 1,50 ou 2 mètres de hauteur sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits.	Cette remarque sera étudiée avant l'approbation avec les communes.	Dont acte
RÈGLEMENT : PLANTES INVASIVES Les plantes invasives sont listées en annexe 1 et les essences locales en annexe 2. Le règlement indique l'inverse pour chaque paragraphe traitant du sujet.	La correction sera effectuée.	Dont acte
RÈGLEMENT : ESPACE NON AMÉNAGEABLE Dans la définition d'« espace non aménageable », n'apparaissent pas les places de stationnement perméables, pourtant imposées pour les ensembles de plus de 6 places de stationnement. Leur prise en compte dans les ledits espaces en fonction des matériaux utilisés pourrait permettre une meilleure densification du bâti sans remettre en cause la qualité paysagère. Zones concernées : UA, UT, UZ, 1UAE, 1AUH, 1AUZ, A, AH, AP, AZ, N, NE, NJ, NP, NT, NZ	Le règlement sera réétudié sur ce point.	Dont acte
RÈGLEMENT : COEFFICIENT D'ESPACE NON AMÉNAGEABLE JUGE TROP FORT Le coefficient d'espace non aménageable fixé ne favorise pas la densification des centres-bourgs et limite de fait les possibilités de divisions parcellaires. Zones concernées : UA, UB, UC, UP, UH, 1AUH	Choix politique.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : COEFFICIENT D'ESPACE NON AMÉNAGEABLE JUGE TROP FAIBLE Zones concernées : UT, UZ, 1AUZ	Choix politique.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Cela relève d'une concertation avec les communes et d'un choix politique de la CC LPA. Cela sera	Dont acte

Une emprise au sol limitée à 30 % pour l'ensemble des constructions semble faible Zones concernées : UB, UC, 1AUH	réétudié pour les secteurs AUH, tout en prenant en compte du type d'assainissement des eaux usées.	
RÈGLEMENT : ZONE UT TOURISME Page 106 : la zone UT sur la légende du zonage est définie comme suit : <i>Zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques</i> Certaines sous-destinations autorisées, telles que les activités de service ou les bureaux, ne devraient-elles pas être interdites ou conditionnées au fait d'être en lien direct avec une activité présente sur la zone ?	Des conditions seront ajoutées.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE UZ ZONES ÉCONOMIQUES Aucune réglementation n'est prévue s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives. Au regard de la hauteur autorisée (15 mètres au faîtage), il pourrait être envisagé de réglementer l'implantation des constructions en limite de zone lorsque celle-ci est limitrophe d'une zone d'habitat (exemple de la zone UZ de Thiberville limitrophe de la zone AUH).	Il est impératif de conserver de la souplesse sur ces espaces dédiés à l'économie, une règle pour les constructions en limites des zones d'habitat sera néanmoins étudiée.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE UZ ZONES ÉCONOMIQUES Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) et à l'inverse prévoir la possibilité pour une activité de prévoir une clôture plus haute pour des raisons de sécurité.).	Les règles seront revues.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE 1AUZ DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE Aucune réglementation n'est prévue s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives. Au regard de la hauteur autorisée (15 mètres au faîtage), il pourrait être envisagé de réglementer l'implantation des constructions en limite de zone lorsque celle-ci est limitrophe d'une zone d'habitat (exemple de la zone AUZ de Lieurey limitrophe de la zone Ub).	Il est impératif de conserver de la souplesse sur ces espaces dédiés à l'économie, une règle pour les constructions en limites des zones d'habitat sera néanmoins étudiée.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE 1AUZ DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur et sans précisions s'agissant des matériaux autorisés. Il pourrait être utile d'indiquer les types de clôture interdits (par exemple un mur plein de 2 mètres de hauteur) et à l'inverse prévoir la possibilité pour une activité de prévoir une clôture plus haute pour des raisons de sécurité.	Les règles seront revues.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE A ZONE AGRICOLE Les 1er et 5ème paragraphe de la condition SC1 se contredisent : - La SC1 autorise les constructions à usage de logement de fonction (§ 5) sous réserve « de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement » (§ 1). - § 5 : Les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes sont autorisés à condition que la présence permanente et rapprochée soit nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Cela signifie-t-il que tous les bâtiments désignés comme pouvant changer de destination ne peuvent être transformés en logement que si le futur occupant est agriculteur et doit rester en permanence à proximité de son exploitation ?	Non, la formulation sera revue.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE A ZONE AGRICOLE Page 155 : Aucune caractéristique architecturale n'est imposée pour les abris pour animaux. Des prescriptions telles que l'intégration harmonieuse dans le paysage ou l'interdiction des couleurs criardes auraient pu leur être appliquées.	Le règlement sera retravaillé afin d'y préciser les matériaux proscrits.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE A ZONE AGRICOLE Page 155 : Aucune caractéristique architecturale n'est imposée pour les abris pour animaux. Des prescriptions telles que l'intégration harmonieuse dans le paysage ou l'interdiction des couleurs criardes auraient pu leur être appliquées.	Le règlement sera retravaillé afin d'y préciser les matériaux proscrits.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE AP SECTEURS AGRICOLES PAYSAGERS Page 179 : en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un STECAL doit fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité.	Les règles de la zone A seront reprises.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE AP SECTEURS AGRICOLES PAYSAGERS Page 181 : Aucune caractéristique architecturale n'est imposée pour les abris pour animaux. Des prescriptions telles que l'intégration harmonieuse dans le paysage ou l'interdiction des couleurs criardes auraient pu leur être appliquées.	Le règlement sera retravaillé afin d'y préciser les matériaux proscrits.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE AZ ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON AGRICOLES Page 186 : la zone AZ est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles. A l'étude du zonage, au moins une parcelle (Saint Martin Saint Firmin) était libre de toute construction. Elle ne devrait donc pas être inscrite en zone AZ.	La commune a exprimé le besoin de créer ce secteur en raison de la présence d'une activité de bois de chauffage.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE AZ ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON AGRICOLES Pages 187 et 188, le règlement autorise en zone AZ les logements, artisanat et commerce de détail, activités de service, industrie, entrepôt et bureau, avec pour seule condition de ne pas excéder 200 m² d'emprise au sol hors bâtiments existants. Au regard de la définition de la zone AZ, le règlement ne devrait autoriser que les constructions et installations liées à une activité déjà implantée sur la zone.	Diversification des activités et de la liberté d'entreprendre.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE AZ ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON AGRICOLES Page 189 : Une hauteur de 15 mètres au faîtage semble excessive au regard de la typologie de la zone AZ.	Cette règle est identique aux bâtiments agricoles en secteur A, il paraît donc logique de l'appliquer aux activités économiques en Az.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE N ZONE NATURELLE Pages 197 et 198 : Les logements sont soumis à la condition SC2 qui n'autorise que les extensions et annexes à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, et à la condition SC3 qui n'autorise le changement de destination que vers les destinations et sous-destinations autorisées. Le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitat n'est donc pas autorisé : est-ce volontaire ?	La formulation sera revue.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE N ZONE NATURELLE Page 203 : Aucune caractéristique architecturale n'est imposée pour les abris pour animaux. Des prescriptions telles que l'intégration harmonieuse dans le paysage ou l'interdiction des couleurs criardes auraient pu leur être appliquées.	Le règlement sera retravaillé afin d'y préciser les matériaux proscrits.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE NE ZONE D'ÉQUIPEMENTS LÉGERS Le règlement est contradictoire entre la définition de la zone (page 209) et la liste des sous-destinations autorisées (page 210 et 211), ces dernières recouvrent un grand nombre de constructions. Il est nécessaire d'apporter une cohérence entre la définition de la zone et son règlement. Au regard du nombre de zones Ne prévues par le PLUi, cette cohérence est importante : il est rappelé qu'une zone d'équipement est consommatrice de foncier. La définition de zones Ne excentrées de toute construction crée un mitage (exemple : Le Bois Hellain, Saint Christophe sur Condé). De plus, en termes de volumétrie de construction, aucune réglementation n'est prévue.	Ces secteurs ne prévoient pas de constructions mais des aménagements (cimetières, aires de pique-nique, de stationnement...).	OK - Non retenu. Voir incidence sur le règlement.
RÈGLEMENT : ZONE NE ZONE D'ÉQUIPEMENTS LÉGERS	Le règlement sera modifié.	Dont acte

Page 212 : en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un STECAL doit fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité.		
RÈGLEMENT : ZONE NE ZONE D'ÉQUIPEMENTS LÉGERS Page 214 : le coefficient d'espace non aménageable n'est pas cohérent avec le caractère naturel de la zone.	Cette règle sera réétudiée.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE NJ ZONE INTERURBAINE NON DENSIFIABLE Page 220 : ajouter que les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale.	La règle sera ajoutée (cela ne concernera pas les abris pour animaux).	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE NP ZONE NATURELLE DE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE Page 230 : ajouter que les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale.	La règle sera ajoutée (cela ne concernera pas les abris pour animaux).	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE NR ENERGIES RENOUVELABLES Page 246 : en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un STECAL doit fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité.	Le règlement sera modifié.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE NT ACTIVITÉS DE TOURISME Page 254 § 3c : une emprise au sol de 15 % est-elle suffisamment permissive pour un camping ?	Cette règle correspond à ce qui se pratique dans la région.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE NT ACTIVITÉS DE TOURISME Page 255 § 3d : une hauteur de 5 mètres est-elle suffisante ? Exemple de l'accueil du camping	La hauteur est suffisante.	OK
RÈGLEMENT : ZONE NT ACTIVITÉS DE TOURISME Page 257 § 5a : Le coefficient d'espace non aménageable est-il compatible avec les activités existantes en zone NT, tels les campings ?	Cette règle correspond à ce qui se pratique dans la région.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE NZ SECTEURS OCCUPÉS PAR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON AGRICOLES Page 261 : la zone NZ est définie comme une zone regroupant les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles. Pages 262 et 263, le règlement autorise en zone NZ les logements, artisanat et commerce de détail, activités de service, industrie, entrepôt et bureau, avec pour seule condition de ne pas excéder 200 m² d'emprise au sol hors bâtiments existants. Au regard de la définition de la zone NZ, le règlement ne devrait autoriser que les constructions et installations liées à une activité déjà implantée sur la zone.	Diversification des activités et de la liberté d'entreprendre.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE NZ SECTEURS OCCUPÉS PAR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON AGRICOLES Page 264 : Une hauteur de 15 mètres au faîtage semble excessive au regard de la typologie de la zone NZ.	Cette règle est identique aux bâtiments agricoles en secteur N, il paraît donc logique de l'appliqué aux activités économiques en Nz.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : REMARQUES TOUTES ZONES Il est indiqué, par exemple page 39 : « L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite ». Plutôt que d'interdire l'isolation thermique par l'extérieur, il pourrait être envisagé de l'autoriser sous réserve de mettre en œuvre, après isolation, une façade identique.	L'objectif de cette règle est de préserver le patrimoine bâti typique du territoire, il n'est donc pas envisageable de mettre en œuvre une « nouvelle façade ».	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : REMARQUES TOUTES ZONES La notion de hauteur varie : il est question parfois de hauteur au faîtage, parfois de hauteur sans précision et parfois de hauteur maximale du bâtiment. Par exemple en zone N et A : "En limite de zone U, toute construction agricole doit être implantée d'un retrait a minima égal à sa hauteur". Afin de faciliter l'instruction, il serait bon d'apporter toutes les précisions utiles ou de n'avoir qu'une définition de la hauteur pour l'ensemble des zones.	Les précisions seront apportées au règlement.	Dont acte
SERVITUDE : La lisibilité des plans des servitudes aurait pu être améliorée en usant d'aplats pour le report des servitudes de monuments historiques AC1. Le report des servitudes AC1 tient compte des projets de périmètres délimités des abords (PDA) en cours d'institution. Il est rappelé que la mise en œuvre de ces PDA et l'élaboration du PLUi sont 2 procédures distinctes. Le projet arrêté du PLUi ne doit prendre en compte que les servitudes approuvées, à savoir les rayons de protection de 500 mètres initiaux. A ce jour, seule la commune de Thiberville dispose d'un PDA approuvé. De plus, la liste des servitudes annexées au plan reprend bien les rayons de protection et non les PDA en cours, ce qui ajoute à la confusion.	Noté	OK La CE estime toutefois cette procédure ambiguë.
SERVITUDES S'agissant des plans de servitudes, il conviendra d'y reporter les servitudes manquantes : - Les servitudes PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, - La servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération (autoroutes A13 et A28), - La servitude T5, servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Deauville-Saint Gatien. La légende devra également faire apparaître la servitude T7, « servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ». À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense. Cette servitude s'applique à tout le territoire national.	Noté	Dont acte
SERVITUDES S'agissant de la liste des servitudes, il conviendra de la compléter par la servitude AS1 relative aux périmètres de protection et servitudes autour des captages « Les Bruyères » et « Latéral F1 et F2 » à Bernay, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2025. A défaut de faire figurer dans le dossier de PLUi les fiches explicatives relatives à chaque type de servitude, il conviendra d'ajouter le lien vers l'adresse à laquelle ces fiches peuvent être consultées : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/infos_sup/?subcategory=sup_sheet	La liste sera complétée et le lien ajouté.	Dont acte
ANNEXE 7 : PATRIMOINE		
DIAGNOSTIC TERRITORIAL Page 265 § 1.8 : il est indiqué que la CC LPA recense 17 sites classés et 5 sites inscrits. Néanmoins on dénombre 19 sites classés et 6 sites inscrits sur le territoire de l'intercommunalité.	La correction sera effectuée.	Dont acte
DIAGNOSTIC TERRITORIAL Page 266 § 1.8 : il est indiqué que la CC LPA recense 23 monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Le manoir de la Vallaiserie à Saint-Germain-la-Campagne est inscrit en tant que monument historique depuis le 29/07/2024 ainsi il est important de	La correction sera effectuée.	Dont acte

corriger cette mention puisqu'il existe 24 MH.		
ZONAGE Barville : La zone AP préalablement définie a été largement rétrécie dans cette version. Afin d'assurer la bonne préservation paysagère de l'écrit du monument historique la zone AP doit reprendre les dispositions qui avaient été établies.	Le secteur Ap a été réduit à la demande de la commune et de l'exploitant agricole.	OK - Non retenu
ZONAGE Boissy-Lamberville : Il conviendrait d'ajouter la base de lancement de missile V1 répertoriée sur le plan (parcelles B284 ;277 ;411 ; ZB 44) au titre du L.151-19 du CU, et de modifier le zonage en une zone NP afin d'assurer une meilleure protection de ce site. Le site se trouve également sur la commune de Berthouville.	L'ajout et la modification seront effectués pour les secteurs en A qui seront requalifiés en Np.	Dont acte
ZONAGE Folleville : les parcelles A175, A176, A179, A245, A248, A278, A284, C36, C37, C42, C44, C147, C154, C157, C158 et C159 doivent être répertoriées en zone UA.	Le zonage sera modifié.	Dont acte
ZONAGE Fontaine-la-Louvet : le fond de vallée au nord de l'église présente des qualités paysagères assez exceptionnelles qu'il convient de préserver par un zonage NP. Également en consultant le Lidar, il apparaît que des fossés ainsi qu'une motte féodale sont très visibles, il conviendrait ainsi de protéger ces éléments au titre du L.151-19 du CU.	Le zonage sera modifié.	Dont acte
ZONAGE La Poterie Matthieu : au sud de l'église, un site médiéval a été identifié et une NP pourrait être défini pour mieux préserver le secteur.	Le zonage sera modifié.	Dont acte
ZONAGE Le Theil Nolent : de récentes visites ont permis de retrouver de nouveaux vestiges de la seconde guerre mondiale, notamment des bases pour des bâtiments de l'aéronavale (parcelles ZE36 ; ZE 56 à proximité de la mare.) qu'il conviendrait de protéger au titre du L.151-19.	Le zonage sera modifié.	Dont acte
ZONAGE Malouy : L'église n'est pas répertoriée au titre de l'article L.151-19 du CU.	Le zonage sera modifié.	Dont acte
ZONAGE Noards, église : Concernant la zone AUh projetée, se référer à la fiche « Les Essentiels » sur l'église, les maisons pouvant être autorisées à cet emplacement devant être en pan de bois exclusivement.	L'OAP sera modifiée.	Dont acte
ZONAGE Saint-Aubin-de-Scellon : en consultant le Lidar il est possible de voir une motte féodale dans le bois, il convient ainsi de répertorier celle-ci au titre du L.151-19 du CU.	L'élément sera ajouté.	Dont acte
ZONAGE Saint-Germain-la-Campagne : il semble y avoir une erreur matérielle sur le château du Grand Bus, la parcelle étant indiquée en zonage NP avec la dénomination NT.	Le plan sera corrigé.	Dont acte
ZONAGE Saint-Mards-de-Fresne : Il serait intéressant de protéger les vergers du Château du Bourg-Ouest, au titre du L.151-23, ceux-ci participant à la qualité du secteur, à l'identité normande et euroise mais également à la mise en valeur du château.	Les vergers des parcelles suivantes seront protégés : ZL 46, 52, 144 et 146.	Dont acte
ZONAGE Il est possible d'enlever la protection au titre du L151-19 du CU pour les monuments historiques et de la réserver aux édifices non protégés. Cela concerne notamment le Manoir de la Lande Saint-Léger, les églises du Favril, ; Martainville ; Noards ; Saint- Benoît-des-Ombres, ainsi que celle de Saint-Grégoire-du-Vieuvre mais également le Château de Launay à Saint-Georges-du-Vieuvre.	Noté	OK
RÈGLEMENT Les dispositions devant assurer la bonne protection et conservation des bâtiments répertoriés au titre du L.151-19 du CU ne sont pas suffisantes dans l'écriture actuelle. Le règlement fourni par l'UDAP doit être repris par typologie de bâtiments. Il convient ainsi de distinguer les types de bâtiments et de décrire pour chacun d'entre eux les bonnes pratiques.	Choix politique.	OK – Non retenu
RÈGLEMENT Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, afin de garantir une bonne intégration des menuiseries en conservant l'architecture traditionnelle euroise, il convient de rappeler que les couleurs criardes, les gris et le noir ne sont pas autorisés. Le blanc est autorisé pour les menuiseries (pages 38, 49, 82, 100, 137, 170, 202, 238, 265).	A voir pour ajouter ces règles concernant les menuiseries. Rapport avec la demande précédente ?	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONES UA ET UP Pages 37 et 93 § 3d : il convient de modifier les hauteurs autorisées au faîtage en indiquant une hauteur maximale à 9 m et qu'il est possible de déroger à la règle pour les nouvelles constructions accolées à une construction plus haute ou les constructions d'équipements publics. De plus, ces indications de hauteurs sont également élargies aux annexes et dépendances, cela engendre ainsi un risque de multiplications de hauteurs très importantes et une augmentation du mitage, ce qui n'est pas adapté au contexte architectural local de ces secteurs. Il conviendrait ainsi d'indiquer pour les annexes et dépendances une hauteur maximale ne devant excéder d'un demi-niveau de la construction voisine.	Le règlement sera réétudié sur ce point.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONES UA ET UP De plus, à la lecture croisée des pages 37 et 39, il apparaît qu'il est possible de construire en zone UA des maisons à toiture plate en R+1. Je vous conseille de privilégier une architecture traditionnelle euroise en autorisant les toits plats sur les annexes et extensions mesurées accolées à la construction principale. Afin de limiter les effets « blocs » une hauteur de 4,50 m serait à préconiser.	Choix politique.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONES UA ET UP En zone UA, l'aspect des façades des annexes, extensions et dépendances ne sont pas réglementées, il conviendrait de reprendre les dispositions de la zone UP sur celles-ci afin de conserver la qualité architecturale de ces secteurs.	Le règlement sera modifié.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONES UA ET UP En zone UP les matériaux de toiture ne sont pas réglementés, il convient ainsi d'indiquer que les toitures seront en ardoises ou tuiles de teinte rouge vieilli à brun vieilli à minima 20u/m² et non 10 aspects 20. Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées.	Le règlement sera réétudié sur ce point.	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONES UH ET UT Je vous conseille d'indiquer que les pentes des toitures des constructions principales doivent être à 45° ou doivent conserver les dispositions de toiture préexistantes au sein de ces deux zones afin de conserver la qualité architecturale préservée de ces secteurs.	Choix politique.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE UT	Choix politique.	OK - Non retenu

Les façades des annexes, extensions et dépendances ne sont pas réglementées, il conviendrait de reprendre les dispositions de la zone UP sur celles-ci afin de conserver la qualité architecturale de ce secteur.		
RÈGLEMENT : ZONE 1AUH Concernant la zone 1AUH située à proximité immédiate de l'église de Noards, des prescriptions supplémentaires seront à observer au regard des enjeux paysagers plus importants sur ce secteur. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes parallélépipédiques simples soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire. Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus comble (mais pas R+1+C, ni de R+0,5+C). Les toitures seront a minima à 45° avec des pignons droits. Les croupes ne sont pas autorisées. Le matériau de toiture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile plate de teinte brun vieilli. Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). De manière exceptionnelle et afin de conserver un caractère rural, l'ardoise en 40x40cm en pose losange sera autorisée. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm. Seules des maisons à colombages pourront être autorisées, l'emploi de matériaux d'imitation (type fausse pierre) est interdit. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche, le gris et le noir ne seront pas autorisés. Les gris et le noir ne seront pas autorisés sur les menuiseries.	Cela sera indiqué dans l'OAP	Dont acte
RÈGLEMENT : ZONE A Page 159 : afin de garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles, il serait intéressant d'ajouter que les gris et le noir ne sont pas autorisés en façade des bâtiments agricoles.	Choix politique.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE A Page 160 : les toitures plates sont autorisées sur les bâtiments agricoles, afin de garantir l'intégration de ces constructions à volumes importants il conviendrait de n'autoriser que les toitures à pente.	Choix politique.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT : ZONE AP Page 181 : afin de garantir la bonne préservation paysagère de ces secteurs identifiés, il est important d'ajouter que le gris et le noir ne doivent pas être autorisés en façade des bâtiments agricoles.	Le règlement sera réétudié sur ce point.	Dont acte
REGLEMENT : ZONE NT Page 252 : l'installation de piscines est autorisé au titre des aménagements possibles, mais il n'est pas fait mention du nombre. Cela génère un potentiel risque de multiplication du nombre de piscines, si dans le cadre de création de gîtes, la construction d'une piscine par bâtiment est possible.	Cela sera précisé dans le règlement.	Dont acte
OAP DENSIFICATION ET SECTORIELLES Page 101 et 102 : Noards – OAP Route de l'église Le site se situe dans le périmètre de 500 m autour de l'église de Noards, inscrite au titre des monuments historiques depuis le 17 juin 1954. Au regard de la situation du site du projet et des enjeux patrimoniaux les constructions devront suivre les dispositions suivantes : - Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes parallélépipédiques simples soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire. - Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni de R+0,5+C). - Les toitures seront a minima à 45° avec des pignons droits. Les croupes ne sont pas autorisées. Le matériau de toiture sera soit de l'ardoise, soit de la tuile plate de teinte brun vieilli. Les tuiles ardoisées ne sont pas autorisées. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspects 20). De manière exceptionnelle et afin de conserver un caractère rural, l'ardoise en 40x40cm en pose losange sera autorisée. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm. - Seules des maisons à colombages pourront être autorisées, l'emploi de matériaux d'imitation (type fausse pierre) est interdit. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. - Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche, le gris et le noir ne seront pas autorisés. Les gris et le noir ne seront pas autorisés sur les menuiseries.	Cela sera indiqué dans l'OAP	Dont acte
OAP DENSIFICATION ET SECTORIELLES Page 106 et 107 : Saint Etienne l'Allier – OAP Rue de la roseraie Les constructions devront suivre les dispositions applicables en secteurs protégés, l'église de Saint Étienne l'Allier étant inscrite en tant que Monument Historique depuis le 22 juillet 1996.	Cela sera indiqué dans l'OAP	Dont acte
AVIS CDPENAF		
L'avis CDPENAF transmis au titre de la réponse de l'état avait déjà été traité et transmis à la CC LPA par courriel le 23 avril 2026.	Voir réponses à l'avis de la CDPENAF	

1. [RAPPELS](#)

Sollicitation par courrier en date du 28 janvier 2026
Réponse en date du 26 février 2026

2. [HYPOTHÈSES DE TRAVAIL](#)

Les hypothèses retenues période 2020-2040 pour la construction du PLUI sont les suivantes :

- Croissance démographique annuelle : 0,4 %, soit une augmentation de population chiffrée à 1 700 habitants. En baisse par rapport à la période 2009 – 2020 (0,8 %) ;
- Taille moyenne des ménages : 2,20 individus. En baisse par rapport aux années précédentes (2,41 en 2009 et 2,33 en 2020) ;
- Besoin en logements nouveaux à l'horizon 2040 : 886
- Réduction de la consommation d'ENAF fixée par le SRADDET² : 56,7 % par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021. Soit une enveloppe autorisée de 88,2 hectares pour la période 2020 – 2040.

3. [SYNTHÈSE](#)[Projet démographique](#)

Les membres de la CDPENAF reconnaissent un travail minutieux d'identification des capacités d'accueil de nouvelles constructions au sein du tissu bâti actuel permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour d'éventuels logements en extensions.

Toutefois, la Commission note que les 5 pôles du territoire n'accueillent que 37 % des logements projetés et estime que ce ratio de nouvelles constructions et donc de nouveaux habitants aurait pu être plus élevé. La crainte exprimée est un éparpillement des nouveaux arrivants qui n'est pas souhaitable et qui pourrait remettre en cause l'équilibre du territoire.

L'avis émis est favorable, mais avec la réserve exprimée supra

[Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers \(ENAF\)](#)

Sur la base des données de consommation d'ENAF, la Commission remet en cause les valeurs avancées dans le projet. En regard de l'enveloppe allouée, la Commission estime à 2,10 hectares le dépassement de la valeur maximale.

- Enveloppe accordée 2020 – 2040 : 88,20 hectares
- Marge supplémentaire 20 % si justification : 17,64 hectares
- Enveloppe maximale autorisée : 105,84 hectares arrondi à 106,00 hectares
- Consommation présentée par le projet : 93,11 hectares
- Consommation calculée par la CDPENAF : 108,11 hectares

L'avis émis est favorable, mais le projet devra donc évoluer afin que la consommation planifiée soit inférieure au seuil de compatibilité avec le SRADDET tout en justifiant de la mobilisation de la marge de 20 %.

Les secteurs à vocation d'équipements publics sont très nombreux, à la fois classés en AUe, Ue et Ne. Ils semblent répondre à un usage actuel avec les extensions nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants, mais sont des consommateurs importants d'espaces agricoles (ex : salle des fêtes de Morainville-Jouveaux) .

14 zones Ne ont ainsi été définies sur le territoire de la communauté de communes, engendrant une consommation de près de 5,5 hectares. La destination de ces secteurs n'est pas toujours déterminée. Une analyse supplémentaire des besoins des communes par rapport à ces équipements devra être réalisée pour mutualiser le plus possible les équipements collectifs afin de réduire la consommation d'espaces.

Une analyse supplémentaire des besoins des communes par rapport à ces équipements devra être réalisée pour mutualiser le plus possible les équipements collectifs afin de réduire la consommation d'espaces.

[Création de STECAL³](#)

Sur plusieurs communes, la faible taille des zones Ah avec le potentiel d'accueil engendré interroge sur l'opportunité de maintenir ces zones qui conduiraient à une augmentation significative des habitations sur un lieu-dit inadapté : cf remarques dans le tableau (Le Favril, Saint-Martin-Saint-Firmin, Saint-Mards-de-Fresne)

L'avis émis est favorable sous réserve que les capacités d'accueil engendrées par la création des STECAL Ah fassent l'objet d'une analyse spécifique des besoins et déplacements engendrés par l'arrivée d'une nouvelle population éparpillée qui risque de désorganiser la structure du territoire.

Des zones de jardin Nj sont prévues au sein du tissu bâti existant ou en second rideau des futures constructions. Alors que leur définition est « secteur naturel de jardins », certaines zones sont agricoles et ne correspondent pas à des arrières de jardin.

L'avis émis est favorable sous réserve d'envisager le classement en zone N ou A de ces secteurs qui ne correspondent pas à des arrières de jardin.

[Réglementation des constructions au sein des STECAL](#)

Les zones Az et Nz correspondent à des activités déjà présentes sur le territoire.

L'avis émis est favorable sous réserve de compléter le règlement en fixant l'emprise au sol pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les 48 zones Ne, à vocation d'équipements, permettent l'implantation des locaux et bureaux accueillant du public et des locaux techniques et industriels, correspondant à des administrations publiques et assimilées. L'absence de prescription concernant l'emprise au sol, l'implantation, la hauteur et la seule obligation de maintenir 10 % du terrain non aménageable ne permettent pas de garantir la préservation du caractère naturel des zones Ne. Cela contrevient également aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

L'avis est favorable sous réserve d'amender et de modifier la rédaction du règlement pour que les constructions autorisées soient limitées dans leur emprise et leur impact sur le milieu naturel (implantation, hauteur, emprise).

La réglementation des zones Np semble rendre possible la création de plusieurs annexes de 100 m² chacune pour une même habitation. Elles peuvent s'implanter sur l'emprise foncière sans qu'une distance maximale vis-à-vis de la construction principale ne soit fixée.

Avis favorable sous réserve de limiter le nombre d'annexes et d'imposer leur implantation au plus près de la construction principale afin de garantir la préservation durable des milieux naturels évoqués dans le projet de PLUI pour cette zone.

La zone Nr de 3 ha au Torpt est une zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables.

Avis favorable sous réserve de compléter le règlement en fixant une emprise au sol et une hauteur maximale ainsi que des limitations d'implantation pour que cette zone respecte les textes en matière de STECAL. Il est proposé de retenir les limites de 80 % pour l'emprise, 5 m pour la hauteur, 3 m par rapport aux voies et h/2 pour le retrait par rapport aux limites parcellaires.

[Règlement des annexes et extensions des habitations dans toutes les zones naturelles et agricoles \(N, Nj, Np, A, Ap\)](#)

Avis favorable sous réserve d'amender la rédaction du règlement pour que toutes les annexes en zone Nj soient obligatoirement implantées à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation, comme pour les zones A et N.

¹ CDPENAF : Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

² SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

³ STeCAL : Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées

Avis favorable sous réserve d'encadrer plus précisément la possibilité d'implanter des abris pour animaux de 50 m² par hectare. La Commission propose la rédaction suivante : « Un seul abri pour animaux est autorisé sous conditions de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et de ne pas être fermé des quatre côtés. Dans le cas d'emprise foncière supérieure à un hectare, plusieurs abris peuvent être autorisés à condition que la totalité des abris ne portent pas sur une surface supérieure à 100 m² ».

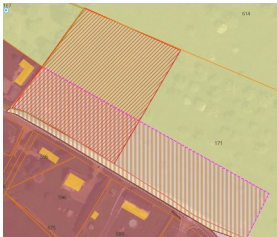
ANALYSE CDPENAF DU DETAIL DE LA CONSOMMATION D'ENAF

Détail des consommations d'ENAF (en ha)	Projet	CDPENAF	Réponse CC LPA	Avis commission
Au titre de la période 2021 - 2025	21,00	21,00		
Habitat	51,82	51,82		
Activité économique	8,38	8,38		
Equipements	7,47	7,47		
Tourisme	4,44	4,44		
Parcelles agricoles au sein de l'enveloppe urbaine	0	7,00		
Parcelles agricoles pour la transformation de bâtiments agricoles en habitations	0	5,70	Cela a été vu en CDEPENAF, et sera pris en compte avant l'approbation. Un toilettage du zonage doit permettre de compenser cette surface.	Dont acte
Prévision d'équipements collectifs	0	2,00	idem	Dont acte
Zones Az supplémentaires à retenir	0	0,30	idem	Dont acte
TOTAL	93,11	108,11		

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMARQUES DE SYNTHESE

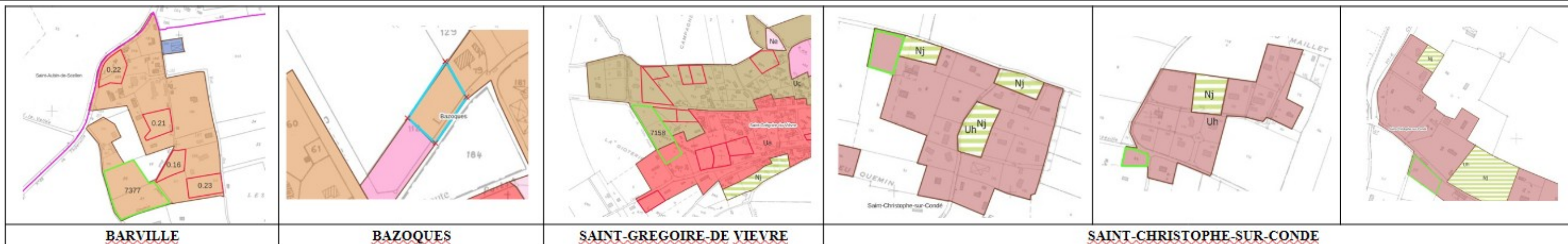
	Réponse CC LPA	Avis commission
PROJET DÉMOGRAPHIQUE L’avis émis est favorable, mais avec la réserve exprimée supra	Le souhait de l’ensemble des élus du territoire était de permettre à chaque commune d’accueillir de nouveaux habitants. Certaines communes citées présentent des coups partis importants que le PLUi ne fait que les prendre en compte. La CCLPA souhaite également rappeler qu’elle ne comporte aucune ville centre, et que la commune la plus peuplée compte moins de 1800 habitants (Thiberville).	OK
CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) L’avis émis est favorable, mais le projet devra donc évoluer afin que la consommation planifiée soit inférieure au seuil de compatibilité avec le SRADET tout en justifiant de la mobilisation de la marge de 20 %.	Cette demande sera prise en compte.	Dont acte
CONSOMMATION D’ENAF – SECTEURS A VOCATION D’ÉQUIPEMENT Une analyse supplémentaire des besoins des communes par rapport à ces équipements devra être réalisée pour mutualiser le plus possible les équipements collectifs afin de réduire la consommation d’espaces.	Cela relève d’un choix politique des communes et de la CCLPA. Beaucoup de ces secteurs ont pour objectifs la création de stationnements, d’aires de pique-nique ou encore de cimetières. Il apparaît difficile de mutualiser ce type d’équipement.	Non retenu. OK pour les motivations
CRÉATION DE STECAL L’avis émis est favorable sous réserve que les capacités d’accueil engendrées par la création des STECAL Ah fassent l’objet d’une analyse spécifique des besoins et déplacements engendrés par l’arrivée d’une nouvelle population éparpillée qui risque de désorganiser la structure du territoire.	Les zones AH sont très limitées et elles engendrent chacune 1 à 2 logements maximum en moyenne.	Non retenu
CRÉATION DE STECAL – ZONES DE JARDIN L’avis émis est favorable sous réserve d’envisager le classement en zone N ou A de ces secteurs qui ne correspondent pas à des arrières de jardin.	La demande sera prise en compte et une nouvelle analyse des secteurs Nj réalisée.	Dont acte. Mesurer l’incidences sur l’urbanisme.
RÈGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES STECAL L’avis émis est favorable sous réserve de compléter le règlement en fixant l’emprise au sol pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Cela sera effectué pour l’approbation.	Dont acte
RÈGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES STECAL – ZONES NE L’avis est favorable sous réserve d’amender et de modifier la rédaction du règlement pour que les constructions autorisées soient limitées dans leur emprise et leur impact sur le milieu naturel (implantation, hauteur, emprise).	Cela sera modifié pour l’approbation.	Dont acte
RÈGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES STECAL – ZONES NP Avis favorable sous réserve de limiter le nombre d’annexes et d’imposer leur implantation au plus près de la construction principale afin de garantir la préservation durable des milieux naturels évoqués dans le projet de PLUi pour cette zone.	Cela sera modifié pour l’approbation. Certainement avec un règlement identique à la zone N.	Dont acte
RÈGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES STECAL – ZONES NR AU TORPT Avis favorable sous réserve de compléter le règlement en fixant une emprise au sol et une hauteur maximale ainsi que des limitations d’implantation pour que cette zone respecte les textes en matière de STECAL. Il est proposé de retenir les limites de 80 % pour l’emprise, 5 m pour la hauteur, 3 m par rapport aux voies et h/2 pour le retrait par rapport aux limites parcellaires.	Cela sera modifié pour l’approbation, la proposition de la CDPENAF étant compatible avec le projet en cours sur cette zone.	Dont acte
RÈGLEMENT DES ANNEXES ET EXTENSIONS DES HABITATIONS DANS TOUTES LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES (N, NJ, NP, A, AP) Avis favorable sous réserve d’amender la rédaction du règlement pour que toutes les annexes en zone Nj soient obligatoirement implantées à moins de 50 mètres du bâtiment principal d’habitation, comme pour les zones A et N.	Cela sera modifié pour l’approbation.	Dont acte
RÈGLEMENT DES ANNEXES ET EXTENSIONS DES HABITATIONS DANS TOUTES LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES (N, NJ, NP, A, AP) Avis favorable sous réserve d’encadrer plus précisément la possibilité d’implanter des abris pour animaux de 50 m² par hectare. La Commission propose la rédaction suivante : « Un seul abri pour animaux est autorisé sous conditions de ne pas dépasser 50 m² d’emprise au sol et de ne pas être fermé des quatre côtés. Dans le cas d’emprise foncière supérieure à un hectare, plusieurs abris peuvent être autorisés à condition que la totalité des abris ne portent pas sur une surface supérieure à 100 m² ».	La rédaction proposée par la CDPENAF sera reprise pour l’approbation.	Dont acte

COMMUNES AYANT FAIT L'OBJET DE REMARQUES DE LA PART DE LA CDPENAF

				CDPENAF		Réponse CC LPA	Avis commission
Commune	Nom OAP	Zonage	Destination	Avis	Réserve		
Barville				FAVORABLE sous condition	Remarque : • Il existe suffisamment de capacités d'accueil au sein du tissu bâti actuel. La zone U (cf illustration infra : zone en vert) prévue en extension est inutile Réserve : • Effectuer un travail supplémentaire de réduction des capacités d'accueil	Parcelles en secteur urbanisable sur le PLU de la commune (Ua). 2 permis accordés sur la parcelle A20 (coups partis).	OK - Non retenu
Bazoques				FAVORABLE sous condition	Remarque : • Une extension du bourg est dirigée vers la route départementale classée à grande circulation. Préconisation : • Maintenir l'espace tampon de 75 mètres min entre les habitations et la route, permettant ainsi d'économiser 1 ha de terres agricoles • Effectuer un travail supplémentaire de réduction des capacités d'accueil en retirant une parcelle identifiée sur le document CPDENAF	Le règlement sera modifié conformément à la demande de la CDPENAF.	Dont acte
Boissy Lamberville	Rte de Lieuvain	AUh	H	FAVORABLE sous condition	Risques : • Déséquilibre de la trame du territoire • Impossibilité d'accueil de bétail au sein des bâtiments agricoles au nord de la zone. Réserve : • Réduire sa superficie de moitié et d'éloigner sa limite Nord du corps de ferme	La réduction de cette zone va être étudiée, mais il semble important de conserver un potentiel de nouveaux logements à proximité d'une école neuve.	Non retenu. Décision après étude
Bournainville-Faverolles		Nj		FAVORABLE avec réserve	Remarque : • La zone Nj est agricole et ne correspond pas à des arrières de jardin Préconisation : • Classer en zone N ou A	Le classement sera modifié pour l'approbation (A)	Dont acte
Cormeilles	Rte de Pont-Audemer	AUh	H	DEFAVORABLE si risque confirmé	Risque : • Identifiée comme zone humide potentielle Réserve : • Réaliser une étude pour confirmer ou non le risque	Suite à l'étude ZH réalisée, cette OAP va être revue.	Dont acte
Cormeilles	Rte de Pont-l'Evêque	AUh	H		Risque : • Atteinte à l'environnement du fait de la présence d'une mare au nord de la zone Préconisation : • Suppression de la partie nord de la zone	L'OAP sera revu, la partie Nord repassée en N (parcelles AD 20 et 63), et la partie Sud élargie à l'Est sur la parcelle AD 268 (actuellement en Uc)	Dont acte
Drucourt				DEFAVORABLE	Remarque : • De nombreuses extensions de hameaux sont prévues. Les capacités d'accueil apparaissent trop importantes Les capacités au sein du tissu bâti seraient suffisantes pour accueillir de nouveaux logements sans que les extensions à l'urbanisation ne soient nécessaires Avis défavorable aux extensions prévues (cf illustration : zone en vert et zone fléchée).	La parcelle rue de la Rubanerie sera passé en A, la parcelle Rue du Mesnil bénéficie déjà d'un permis de construire accordé par la DDTm en 2025.	Dont acte
Fort-Moville	Haut Fort-Moville	AUh	H		Remarque : • Le découpage favorise une urbanisation linéaire au détriment des terres agricoles et des paysages. Préconisation : • Un autre découpage, voire une autre localisation en densification, aurait été plus judicieux	Comme nous avons pu l'exprimer en CDPENAF, ce secteur est à proximité immédiate d'une école, nous envisageons néanmoins de revoir l'OAP :  <i>A noter, OAP supprimée suite à l'arrêté du Préfet de l'Eure</i>	A confirmer
Fresne-Cauverville		Nj		FAVORABLE avec réserve	Remarque : • La zone Nj est agricole et ne correspond pas à des arrières de jardin Préconisation : • Classer en zone N ou A	Le nord et l'ouest de la ZC 127 sera repassée en A	Dont acte
Le Favril				DEFAVORABLE	Remarque : • L'intégration de l'ensemble bâti du hameau de « la Vauquelinère » génère une capacité d'accueil importante. Des extensions sont prévues sur la quasi-totalité des hameaux, générant une consommation d'espaces importante. De plus, ces capacités d'accueil sur	Les parcelles ZB 28 et 203 seront mises en A, ainsi que les parcelles au nord. La parcelle ZA 88 passera en totalité en N.	Dont acte

					la commune permettraient une augmentation qui déséquilibrerait le territoire. Avis défavorable aux extensions prévues (cf illustration infra zone en vert).		
Le Theil-Nolent		Nj		FAVORABLE avec réserve	Remarque : • La zone Nj est agricole et ne correspond pas à des arrières de jardin Préconisation : • Classer en zone N ou A	Le classement (parcelles A 73-74-644) sera modifié pour l'approbation (A)	Dont acte
Le Theil-Nolent				DEFAVORABLE	Remarque : • Les capacités d'accueil conduiraient à une augmentation importante de la population alors que certaines extensions, consommatrices d'espaces, pourraient être évitées. Avis défavorable à l'extension prévue Avis défavorable aux extensions prévues (cf illustration : zone en rouge).	La moitié de la zone est déjà bâtie, la CCLPA souhaite donc maintenir le zonage.	OK - Non retenu
Malouy	Rte de Bernay	AUh	H	FAVORABLE avec réserve	Remarque : • La zone AUh est doublée par une zone Nj en raison de la présence d'une cavité souterraine dotée d'un périmètre inconstructible. Préconisation : • Classer en zone N en lieu et place de Nj	Le classement sera modifié pour l'approbation.	Dont acte
Martainville		Nj		FAVORABLE avec réserve	Remarque : • La zone Nj est agricole et ne correspond pas à des arrières de jardin Préconisation : • Classer en zone N ou A	Le secteur sera passé en Np.	Dont acte
Saint-Christophe-sur-Condé				FAVORABLE sous condition	Remarque : • 3 extensions des zones bâties (cf illustration infra zones en vert) ne sont pas souhaitables en raison de l'impact en entrée des zones bâties. De plus, l'accueil au sein des enveloppes bâties est suffisant pour répondre aux éventuels besoins. Les nombreuses zones Nj enclavées pourraient également accueillir des constructions sans qu'il soit besoin d'effectuer de petites extensions ayant un impact paysager. Préconisation : • Effectuer un travail supplémentaire de réduction des capacités d'accueil	Les parcelles ZD 85 et 135 seront reclassée en A.	Dont acte
Saint-Etienne-l'Allier	R de la Roseraie	AUh	H		Remarque : • Impact visuel défavorable dû au découpage linéaire de la zone. Préconisation : • Privilégier un découpage sous une forme plus resserrée pour en limiter l'impact.	Maitrise foncière de la commune, il n'y a pas d'échange de terrain envisageable avec le propriétaire de la parcelle voisine, il n'est donc pas envisageable de modifier l'OAP.	OK - Non retenu
Saint-Georges-du-Viévre		Nj		FAVORABLE avec réserve	Remarque : • La zone Nj est agricole et ne correspond pas à des arrières de jardin Préconisation : • Classer en zone N ou A	Le secteur (parcelle AB 58) sera classé en N.	Dont acte
Saint-Germain la Campagne		Nj		FAVORABLE avec réserve	Remarque : • La zone Nj est agricole et ne correspond pas à des arrières de jardin Préconisation : • Classer en zone N ou A	Le secteur (parcelles AB 91 et 142) passer de Nj à N.	Dont acte
Saint-Grégoire-du-Viévre				FAVORABLE sous condition	Remarque : • Les capacités d'accueil au sein de la commune (cf illustration infra zone rouge) conduiraient à une augmentation importante de la population alors qu'une ouverture à l'urbanisation de 7200 m² à l'Ouest (cf illustration infra zone en vert) permettrait encore à la commune d'augmenter sa population et contribuerait au déséquilibre du territoire qui doit se focaliser sur les pôles principaux. Préconisation : • Effectuer un travail supplémentaire de réduction des capacités d'accueil	Environ 1900 m² en zone Ua sur la parcelle ZD 10 seront passés en Np. Les parcelles ZD 41 et 64 seront passées en N ou Nj.	Dont acte
Saint-Mards-de-Fresne				DEFAVORABLE	Remarque : • Le lieu-dit « le Mont Galant » permet une densification égale à la zone AUh. Préconisation : • Avis défavorable au classement en zone Ah sauf à supprimer la zone AUh projetée. (OAP)	Le secteur du Mont Galant sera requalifié en zone A.	Dont acte
Saint-Martin-Saint-Firmin				DEFAVORABLE	Remarque : • Un groupe de constructions au lieu-dit « La Veillerie » a été classé en Ah, permettant l'accueil de nombreuses habitations. • Au lieu-dit « le Merisier Barrier », un secteur Ah a été identifié autour de 3 habitations sur 2 ha avec, au milieu, une dent creuse de 7 700 m². Le projet permet de doubler, au minimum, les habitations existantes au sein d'un « hameau » qui, par sa configuration, ne peut pas être considéré comme constitué. • La récente urbanisation de 1,34 ha « au Pommeray » ainsi que les capacités d'accueil au sein du tissu bâti pourraient être suffisantes pour répondre aux besoins communaux. • Une consommation de 1 400 m² de zone Az ne correspond à aucune occupation par une activité économique alors que la zone est réservée aux activités économiques existantes et non agricoles. Sauf à démontrer qu'il existe une activité, ce zonage n'est pas adapté. Préconisation : • Revoir l'opportunité de maintenir la zone AUh et/ou la constructibilité du hameau de la Veillerie.	Le secteur AH du Merisier Barrier sera réduit. Concernant le secteur de la Veillerie et la zone AUh, il s'agit d'un choix politique de la commune et de la CC LPA prenant en compte les contraintes locales.	Dont acte OK - Non retenu

					Avis défavorable au classement en Ah des lieu-dit « la Veillerie » et « le Merisier Barrier », sauf à supprimer la zone AUh projetée.		
Saint-Martin-Saint-Firmin	R de la Mairie	AUh	H		Remarque : • La zone AUh permettra l'implantation d'habitations que la densification du centre bourg aurait pu accueillir Préconisation : • Classer en zone U des parcelles inscrites en Nj pour économiser 0,53 ha	La CCLPA et la commune ne souhaite pas supprimer la zona AUh, il est peu probable que les secteurs Nj accueille de nouvelle construction s'ils sont requalifiés en U.	OK - Non retenu
Saint-Simeon	Che du Marronnier 1	AUh-N	H-Equip		Remarque : • La création de la zone AUh ne correspond pas au projet de territoire en regard de la taille de la commune	Les deux secteur AUh sur la commune sont issus d'un travail d'étude et de concertation mené par la commune dans le cadre d'une étude « Petite centralité » avec le concours du Département de l'Eure et de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.	OK - Non retenu
Saint-Simeon	Che du Marronnier 2	AUh	H		Remarque : • La création de la zone AUh ne correspond pas au projet de territoire en regard de la taille de la commune		OK - Non retenu



COMMUNES N'AYANT PAS FAIT L'OBJET DE REMARQUES			
Commune	Nom OAP	Zonage	Destination
Bazoques	Rte des buissons	Ub	H
Cormeilles	R Augustin Hebert	AUh	H
Cormeilles	R des Monts du Bourgs	AUh	H
Drucourt	Che de la Vierge	Ub	H
Epaignes	R des Ecoliers	AUh	H
Fontaine-la-Louvet	R du Louvre	AUh	H
Fort-Moville	R de la Forge	AUh	H
Fresne-Cauverville	R du Village	AUh	H
Heudreville-en-Lieuvin	R du Village	AUh	H
La Chapelle-Bayvel	R des Simons	AUh	H
La Lande-Saint-Léger	Rte de la Libération	Ub	H
Lieurey	Che de l'Aubertine	AUh	H
Lieurey	Rte de Bernay	AUz	Eco
Lieurey	Rte de Saint-Geogres	AUh	H
Malouy	R du Puits	Ub	H
Morainville Jouveaux	Rte d'Asnières	AUe	Equip
Noards	Rte de l'Eglise	AUh	H
Saint-Germain la Campagne	Rte du Stade	AUh	H
Saint-Germain la Campagne	Rte d'Orbec	AUh	H
Saint-Germain la Campagne	La Croix du Theil	Ub	H
Saint-Mards-de-Fresne	Rte la Chapelle-les-Grands	AUh	H
Saint-Pierre-de-Cormeilles	Rte de Lisieux	AUh	H
Saint-Pierre-des-Ifs	Grande Rue	AUh	H
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	Rte de Cormeilles	AUh	H
Thiberville	Che de la Belle Epine	AUh	H
Thiberville	R d'Orbec	AUh	H
Thiberville	Rte de Bernay	AUe	Equip
Thiberville	R du Stade	AUh	H
Vannecrocq	R de la Fontaine Domin	AUh	H

1. [RAPPELS](#)

Sollicitation par courrier en date du 02 février 2026
Réponse en date du 14 avril 2026

2. [SYNTHÈSE](#)

Le Conseil Départemental rappelle en liminaire que les impacts d'un projet nouveau doivent être examinés au niveau du réseau routier et non uniquement au niveau de ses voies d'accès. Le Conseil cite le règlement départemental de la voirie de l'Eure (article 32) et le projet de règlement écrit (page 24 - § 2a) à l'appui de ses décisions et rappelle que le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations à construire, se réservant le droit de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.

[Mobilité](#)

06 OAP font l'objet de remarques sur la gestion des accès et desserte, pour lesquelles le Conseil Départemental émet des restrictions.
De façon plus générale, une question de sémantique est soulevée en regard de l'utilisation des termes "principalement" ou "majoritairement" pour qualifier la vocation de certains sites. Enfin, le Conseil rappelle que son avis pourra être requis dans les cas de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en activité artisanale.
En effet, ces deux derniers points peuvent avoir un impact direct sur la question mobilité.

[Diagnostic territorial](#)

L'ensemble des remarques porte essentiellement sur des points de mobilité douce.

[Autres documents](#)

Les autres documents du dossier étudiés par le Conseil Départemental font l'objet de quelques remarques de demande de précision ou de rajout. Elles sont listées dans le tableau infra

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMARQUES DE SYNTHESE

	Réponse CC LPA	Avis commission
OAP Au sein des OAP, la mention parfois utilisée de vocation "principalement" ou "majoritairement" destinée à l'habitat laisse à croire que d'autres destinations pourraient être envisagées dans les secteurs concernés. Le Département devra donc être informé et consulté dès que possible si des destinations d'une autre nature sont envisagées, afin d'évaluer l'impact sur le trafic routier existant et de contrôler la compatibilité entre le projet définitif et le réseau routier.	Noté	Dont acte
OAP Dans les cas de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en activité artisanale, si un aménagement de sécurité se trouve nécessaire compte tenu de la nature du projet (trafic généré, nature, taille...) et du contexte routier, celui-ci devra faire l'objet d'une validation de la part du Département ainsi que d'une convention permettant de déterminer les modalités techniques et financières de cet aménagement.	Noté	Dont acte
DIAGNOSTIC TERRITORIAL – PAGE 217 § 5.1 Le document mentionne bien les "boucles cyclo-touristiques" à l'échelle de l'intercommunalité, mais omet l'itinéraire inscrit au schémas départemental véloroutes et voies vertes '1 1/2704 — Cyclo'Pomme' traversant l'EPCI du Sud au Nord entre Thiberville et Beuzeville, en passant par Corneilles, alors même que les boucles locales lui sont, en partie, connectées. C'est pourquoi, le Département souhaite indiquer que la mention, au sein du PLUi, du schéma précité pourrait présenter un intérêt afin de garantir une vision globale des itinéraires de mobilité active disponibles sur le territoire d'étude.	Noté	Dont acte
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - CHAPITRE « MOBILITÉS ET TRANSPORTS » Le Département entend attirer l'attention de la CCLPA sur les besoins de développer les aires de covoiturage le long des RD613/27/810 et 834, mais également sur le besoin de développer les mobilités actives autour des pôles de l'EPCI (Corneilles, Epaignes, Lieurey, Thiberville). Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'une concertation préalable avec le Département.	Noté	Dont acte
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE Concernant l'objectif n°6 "Continuer de développer les mobilités", il convient de relever qu'il n'y a aucune mention de l'itinéraire cyclable V2704.	Noté	Dont acte
RÈGLEMENT ÉCRIT Afin de favoriser le développement des mobilités actives tout en préservant et renforçant l'économie agricole, il est recommandé de permettre l'aménagement de liaison cyclable sur les chemins ruraux. Afin de garantir la durabilité de ces aménagements, l'utilisation d'enrobé ou béton peut être envisagée dans le cas exclusif où ils deviendraient des voies vertes ou des pistes cyclables.	Noté	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » - PAGE 18 §2 Un nouvel état des lieux a été adopté en Comité de bassin en décembre 2025. Il doit donc être pris en compte en remplacement de celui de 2019.	La prise en compte sera effectuée.	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » - PAGE 34 & 35 La formule : « Cette protection mise en œuvre par les ARS comporte trois niveaux établis à partir d'études réalisées par des hydrogéologues agréés en matière d'hygiène publique » devrait être remplacée par « L'ARS officialise les mesures de protection à mettre en œuvre au-travers d'un arrêté de DUP après avis HA. La protection est mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage. L'ARS contrôle cette mise en œuvre ».	La modification sera effectuée	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » - PAGE 35 Par ailleurs, il est mentionné que "le territoire est concerné par 9 DUP Eau Potable". Ce point devra faire l'objet d'une vérification dans la mesure où le Département semble répertorier 10 DUP au total (Deux à Saint-Pierre-de-Corneilles, Forge Saint Aubin de Scellon, Bailleul-la-Vallée, Freneuse-sur-Risle, Saint-Martin-Saint-Firmin, Saint-George-du-Vieuvre, Livet-sur-Authou, Foulbec, Le Torpt).	La DUP du captage de Freneuse sur Risle sera ajoutée.	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » - PAGE 35 De plus, s'il est indiqué que « le 1er niveau de la DUP est aujourd'hui insuffisant ». Force est de constater qu'il n'existe pas de notion de niveau pour une DUP ce qui rend la formule employée fragile.	La formule sera modifiée.	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » - PAGE 35 Au cas particulier du captage des Godeliers au Torpt, la DUP demande la réalisation d'aménagements, sur les PPI satellites, pour limiter les infiltrations. Aussi, pour le captage de la Forge Subtile à Saint-Aubin-de-Scellon, la DUP demande la réalisation d'une étude portant sur les risques de pollution ponctuelle et accidentelle liés aux points d'engouffrements. Pour aider à la réalisation de cette étude, il convient de préciser que ce captage fait partie de l'étude PRIAME (Priorisation des Aménagements de bétaires et Modélisation des impacts sur la ressource en Eau potable), réalisée par l'université de Rouen, le BRGM et l'AREAS.	Noté	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » - PAGE 37 Il est indiqué que "certains exploitants agricoles possèdent leur propre forage en eau potable". Au premier abord, il y a un doute sur la véracité d'une telle affirmation, il est donc nécessaire d'apporter les éléments utiles afin de la justifier.	Une vérification sera effectuée.	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » - PAGE 84 La "Figure 76" faisant apparaître un "Saumon de l'atlantique", il serait souhaitable de savoir s'il s'agit d'une présence avérée sur le territoire de l'EPCI ou si cette mention relève d'un objectif lié aux actions d'effacement d'ouvrages hydrauliques.	Une vérification sera effectuée.	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » Il est constaté une absence d'annexes dans le dossier. Celles-ci devront être intégrées.	Les annexes seront intégrées	Dont acte
OAP « TRAME VERTE ET BLEUE » Le Département souhaiterait disposer de : - La référence à la liste des essences bocagères (validée par le CSRPN) et de l'annexer au PLUi. - La mise en annexe de la liste des essences locales/anciennes d'arbres fruitiers (liste jointe en annexe de la réponse du Conseil Départemental). - Précisions sur les différents rôles de la biodiversité. L'intégration des données du Département concernant les sites de migration pré-nuptiale des amphibiens (voir pièce jointe), identifiés sur le territoire d'étude. Pour récupérer la donnée géographique, le Département invite le porteur de projet à faire une demande à l'adresse mail suivante: deera-secretariat@eure.fr .	Les éléments seront mis en annexes de l'OAP, et les précisions sur les différents rôles de la biodiversité ajoutées.	Dont acte
OAP « TRAME VERTE ET BLEUE » Il est recommandé de formaliser des fiches thématiques, notamment : - Une fiche relative à la nature en milieu urbain, visant à encourager l'aménagement de jardins et de forêts comestibles ; - Une fiche relative au maintien des prairies, en lien avec les enjeux de séquestration du carbone. Enfin, pour les mares, il est préconisé de laisser le milieu se végétaliser naturellement ou de semer/planter des espèces locales, en cohérence avec une liste annexée au PLUi.	Noté	Dont acte
RAPPORT DE PRÉSENTATION « ÉVALUATION DE L'ENVIRONNEMENT » Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) constitue un outil de protection des milieux forestiers mais il peut limiter certains projets de restauration écologique, notamment ceux visant à diversifier les milieux naturels (clairières, landes...). Il reste pertinent pour des boisements de faible surface, mais lorsque la surface est plus importante, le boisement est susceptible d'accueillir une diversité de milieux intra forestiers à forts enjeux patrimoniaux (landes, clairières, pelouses calcicoles dont leur restauration sera impossible avec un classement en EBC. Il est par ailleurs relevé que seuls les boisements sont actuellement identifiés dans l'état initial. Il est rappelé que le classement en EBC peut également concerner les haies, les réseaux bocagers et les arbres isolés. Il est donc demandé d'étudier l'opportunité d'étendre ce classement, afin de renforcer la protection de ces éléments, compte tenu de leur rôle en matière de biodiversité, de stockage du carbone, de régulation	Travail en concertation avec les élus pour le classement en EBC ou la protection 151-23	OK – Non retenu

hydraulique et de souveraineté alimentaire. Cette recommandation est valable pour l'ensemble des documents du PLUI.		
RAPPORT DE PRÉSENTATION « DIAGNOSTIC AGRICOLE » Un plan d'action existe sur le BAC des Bruyères (Arrêté signé en septembre 2023).	Noté	Dont acte

REMARQUES / PRECONISATIONS CONSEIL DEPARTEMENTAL SUR LES OAP

Commune	Nom OAP	Zonage	Destination	Remarques / préconisations Conseil Départemental	Réponse CC LPA	Avis commission
Boissy Lamberville	Rte de Lieuvain	AUh	H	L'accès au futur projet ne devra s'effectuer uniquement en entrée et sortie par la voie communale « Rue des écoles ».	La CC LPA propose de créer une voie à sens unique depuis la Route du Lieuvain vers la rue des Ecoles, elle-même à sens unique, afin de réduire la largeur de la voie et donc l'imperméabilisation. A noter que l'OAP se situe en agglomération.	Dont acte
Cormeilles	R Augustin Hébert	AUh	H	Compte tenu de la réglementation et du contexte routier, l'accès au futur projet devra s'effectuer uniquement en entrée et sortie par la voie communale « Rue des Molinières » . En effet, l'accès projeté permettant la sortie des riverains sur la RD180 risque d'engendrer un problème de visibilité dû à la présence d'une courbe et, par conséquent, d'occasionner un risque supplémentaire pour les riverains et les usagers de la route. Un accès par la voie communale présente moins de risque.	La Rue des Molinières est étroite et présente elle-même une courbe, d'où la demande de voie à sens unique dans l'OAP. Par ailleurs, l'OAP se situe en agglomération.	OK - Non retenu
Cormeilles	Rte de Pont-l'Evêque	AUh	H	- Concernant l'accès au centre-est, compte tenu de la topographie des lieux et du contexte routier constaté (courbe à proximité immédiate de l'accès projeté), le Département ne saurait l'autoriser afin de limiter les risques pour les riverains et les usagers de la route. - Concernant l'accès au sud-est, une desserte pourrait être envisagée sous réserve des prescriptions qui seront faites par le Département dans le cadre du projet définitif.	Il est prévu de retravailler cette OAP. A noter que l'OAP se situe en agglomération.	Dont acte
Lieurey	Rte de Saint-Georges	AUh	H	L'accès au futur projet devra s'effectuer uniquement en entrée et sortie par la voie communale « Rue du flanneur »	Le souhait de la CC LPA est de consommer le moins d'ENAF possible pour les voies, d'où notre volonté d'avoir des voies à sens unique. De plus, cette OAP est également en agglomération.	OK - Non retenu
Saint-Pierre-de-Cormeilles	Rte de Lisieux	AUh	H	Un accès sur la RD180 (« Route de Lisieux ») qui est une route de 2^{ème} catégorie ne saurait être autorisé. A contrario, un accès sur la RD22 (« Route de Thiberville ») peut être envisagé. Le département sera amené à préciser les modalités de réalisation de l'accès lors de la consultation pour avis sur la base du projet définitif.	La CC LPA propose au Département de retravailler cette OAP en concertation avant l'approbation.	Dont acte
Thiberville	R d'Orbec	AUh	H	L'accès débouchant sur la "rue d'Orbec" (RD145) ne saurait être autorisé. L'accès au futur projet devra s'effectuer uniquement en entrée et sortie par la voie communale "rue René Hervieux".	Le souhait de la CC LPA est de consommer le moins d'ENAF possible pour les voies, d'où notre volonté d'avoir des voies à sens unique. De plus, cette OAP est également en agglomération.	OK - Non retenu

1. [RAPPELS](#)

Sollicitation par courrier en date du 02 février 2026

Réponse en date du 27 février 2026

2. [SYNTHÈSE](#)

Dans sa réponse, la Chambre d'Agriculture prend en compte le projet, 'accueil démographique et de constructions', 'équipements publics' et effectue plusieurs remarques 'projet économique', 'prise en compte de l'activité agricole', 'PADD', 'OAP', 'règlement écrit' et 'règlement graphique' visant :

- A optimiser les consommations d'ENAF. Soit en s'interrogeant sur leur bien fondé, soit pour faire remarquer qu'ils n'ont pas été comptabilisés dans les documents cadres du projet de PLUi. Elle chiffre ces derniers à 1,85 hectares (0,66 en zone Uz et 1,19 en zone Az).
- A requalifier des zones en zone A l'ensemble du parcellaire exploité (déclaré à la PAC⁴ et identifié au RPG⁵) qui apparaît en zone N sur le zonage.

La Chambre d'Agriculture salue le travail engagé depuis 2024 en faveur de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Elle note avec satisfaction que le PADD⁶ prend en compte cette activité agricole sur son territoire dans ses axes 2 et 3, comme activité économique à part entière et précise que ses propres remarques et points de vigilance à considérer visent à maintenir et soutenir les professionnels agricoles du territoire.

La Chambre d'agriculture de région Normandie émet un avis favorable sur le présent projet de PLUi sous réserve de prendre en compte les remarques citées dans sa réponse. Mais elle ajoute également : « Nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées ne sont pas levées ».

⁴ PAC : Politique Agricole Commune

⁵ RPG : Registre Parcellaire Graphique

⁶ PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMARQUES DE SYNTHESE

	Réponse CC LPA	Avis commission
PROJET ÉCONOMIQUE Plusieurs zones Az et une zone Uz apparaissent sont prises sur du foncier agricole. Mais ces surfaces n'ont pas été comptabilisées dans la consommation d'ENAF. La DDTM ⁷ a calculé que ces zones représentaient 1,85 ha (0,66 ha pour Uz et 1,19 ha pour Az).	Ces secteurs ont été comptés dans la conso d'ENAF. S'il y a des oublis, ils seront ajoutés au calcul.	Dont acte
PROJET ÉCONOMIQUE Les zones d'activité existantes sur l'intercommunalité sont mentionnées comme étant presque toutes pleines. Cependant des extensions sont en cours (sur la ZA Thiberville, Epaignes et Lieurey) et devraient répondre en grande partie à ce besoin de surfaces sur les zones d'activités du territoire. Néanmoins, le projet de PLUi prévoit 6,54 ha d'extension de ZA à Lieurey (AUz) intégralement sur du foncier agricole, enclavant des parcelles agricoles actuellement exploitées. L'accès au parcellaire sera-t-il encore possible ?	L'accès à la parcelle, qui par ailleurs appartient à la CCLPA, s'effectue par le Chemin aux Furets.	OK
RÈGLEMENT ÉCRIT : GÉNÉRALITÉS Dans les dispositions générales, prévoir dans l'ensemble des zones AU (et dans les OAP pour rappel) un recul de 5 mètres (= ceinture verte entre les futurs projets et les espaces agricoles) comme mesure de protection. Dans les OAP, que cette ceinture verte soit réalisée sur l'emprise foncière des zones AU et non en extension sur les ENAF. Que les nouvelles habitations soient implantées en retrait par rapport à la limite entre la parcelle nouvelle créée pour l'habitation et cette ceinture végétale + planter une haie brise-vent.	Les règles d'implantations prévoient déjà 5 mètres de distances si présence d'ouverture, et 3 mètres sans.	OK
RÈGLEMENT ÉCRIT : GÉNÉRALITÉS Zones AUh : prévoir un recul de 5 mètres (= ceinture verte entre les futurs projets et les espaces agricoles) comme mesure de protection. Dans les OAP, que cette ceinture verte soit réalisée sur l'emprise foncière des zones AU et non en extension sur les ENAF. Que les nouvelles habitations soient implantées en retrait par rapport à la limite entre la parcelle nouvelle créée pour l'habitation et cette ceinture végétale et planter une haie brise-vent.	Les règles d'implantations prévoient déjà 5 mètres de distances si présence d'ouverture, et 3 mètres sans.	OK
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE A – PAGE 154 Les abris pour animaux ne sont pas autorisés réglementairement en zone A pour les particuliers, c'est une tolérance. Par ailleurs, généralement, la surface se limite à celle d'un box (9 m ² environ) et avec un abri par unité parcellaire. Réduire aussi la possibilité d'1 abri de 50 m²/ha c'est beaucoup trop.	Ses abris sont indispensables au bien-être animal, il n'est donc pas envisageable de modifier ces règles.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE A – PAGE 154 Pour le logement de fonction/construction d'un nouveau logement, terminez le paragraphe avec « sauf impossibilité avérée »	La demande d'ajout sera prise en compte.	Dont acte
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE A – PAGE 155 Les changements de destinations à des fins de diversifications n'ont pas à respecter les distances de réciprocité. Cependant pour des changements de destinations pour faire de l'habitat, n'accepter que ceux situés à plus de 100 m² linéaires des corps de ferme en activité et bâtiments agricole en activité isolés.	Les règles de réciprocités seront appliquées pour les changements de destination vers l'habitat.	Dont acte
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE AP – PAGE 178 En zone AP, interdire les abris pour animaux.	La CCLPA ne comprend pas cette demande. Un avis pourra être demandé à l'ABF.	Dont acte
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE AZ – PAGE 188 Ne pas autoriser construction d'un logement de fonction en zone AZ car elles sont dispersées sur tout le territoire et cela pourrait constituer un mitage important du territoire en cas cession activité économique et constituer des Zones de Non-Traitement (ZNT) supplémentaires.	La plupart des zones Az sont implantées sur des parcelles comportant déjà une habitation, le mitage évoqué par la Chambre d'agriculture est donc peu probable.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE N – PAGE 198 Abris pour animaux : les interdire ou en réduire la surface (<12 m²).	Ses abris sont indispensables au bien-être animal, il n'est donc pas envisageable de modifier ces règles.	OK - Non retenu
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE N – PAGE 201 La hauteur des nouveaux bâtiments destinés à l'exploitation forestière n'est pas mentionnée (prévoir 15 m).	La règle sera modifiée (identique aux bâtiments agricoles en zone A)	Dont acte
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE NJ – PAGE 220 La zone Nj autorise les abris pour animaux ➔ précisez une surface moindre que 50 m². Idem pour les zones Np	La règle sera modifiée pour être identique à la zone N en termes de surface.	Dont acte
RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE NZ – PAGE 263 Interdire la construction de logements de fonction car cela est un risque important de mitage (surtout de la façon dont le paragraphe SC1 est rédigé ; il donnerait la possibilité de construire une habitation de 200 m ² !)	La plupart des zones Nz sont implantées sur des parcelles comportant déjà une habitation, le mitage évoqué par la Chambre d'agriculture est donc peu probable.	OK - Non retenu

⁷ DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE SUR LES OAP

Commune	Remarque	Réponse CC LPA	Avis commission
Asnières	Parcelle ZB 51 mise en zone U, en extension du bourg, parcelle cultivée non déclarée au RPG 2024. A retirer.	Une autorisation d'urbanisme a été délivrée par la DDTm sur ce terrain.	OK - Non retenu
Bailleul la Vallée	Hameau à l'Est, 2 parcelles ont été mises en extension Ah (parcelles AC 137 et 140). Prairie déclarée au RPG 2024. A supprimer.	La CC LPA souhaite conserver cette zone.	OK - Non retenu
Bazoques	Zone Ah au Nord du bourg : seulement 2 habitations actuellement et projet de densification. Or, de nouvelles habitations généreront des Zones de Non-Traitement (ZNT) supplémentaires. A supprimer.	La CC LPA souhaite conserver cette zone. Une seule habitation pourrait être implantée, entre les constructions existantes, donc sans générer de ZNT supplémentaire.	OK - Non retenu
Bazoques	Zone Ah à l'Est : à proximité d'un corps de ferme (CDF) sans élevage, avec seulement 4 habitations à proximité. Une densification de ce secteur pourrait entraîner des problèmes de voisinage. A supprimer.	La CC LPA souhaite conserver cette zone.	OK - Non retenu
Boissy Lamberville	A l'Est de la commune, lieu-dit « La Couranterie », un bâtiment de stockage a été identifié dans le diagnostic agricole. Est-ce normal de laisser la parcelle concernée en zone Uh ?	Il y a une habitation intégrée au bâtiment, et une autre sur la parcelle 92.	OK - Non retenu
Cormeilles	La zone AUh au nord de la commune est en extension et détachée du bourg. Pas idéale pour du futur habitat. Cette zone se situe également sur des parcelles déclarées au RPG 2024.	Ce secteur va être revu.	Dont acte
Cormeilles	La zone AUh (parcelles AB66 et AB67) renforce l'extension linéaire et brise la « coupure verte qui existe actuellement avec la parcelle AB 69 en face). Les 3 parcelles citées sont actuellement en zone Ap. Ces parcelles sont également déclarées au RPG 2024.	Cela ne renforce pas l'extension linéaire, c'est construit des 2 côtés. La RD810 brise déjà la coupure verte (coupure verte entre 2 parcelles cultivées...)	OK - Non retenu
Drucourt	Plusieurs parcelles en prairie (déclarées à la PAC et dans le RPG 2024) ont été mises en zone N, au sud de la commune à l'Ouest de la route d'Orbec. Les placer en zone A.	Le secteur sera réétudié pour remettre en A les prairies.	Dont acte
Epaignes	Plusieurs parcelles en prairie (déclarées à la PAC et dans le RPG 2024) ont été mises en zone N, au sud et à l'est de la commune. Les placer en zone A.	Parcelles soit comprises dans une ZNIEFF, dans un site Natura 2000 ou identifiées en ZH	OK - Non retenu
Epreville en Lieuvin	Des parcelles exploitées, déclarées à la PAC/RPG 2024 sont mises en N Les placer en zone A.	Le zonage sera réexaminé.	Dont acte
Fontaine la Louvet	Plusieurs parcelles situées au nord et au nord-est ont été mises en zone N alors qu'elles sont exploitées et déclarées à la PAC/RPG 2024 Les placer en zone A.	Il s'agit de boisements qui sont compris dans un site Natura 2000 et dans une ZNIEFF	OK - Non retenu
Fresne-Cauverville	La zone AUh projetée va engendrer l'ouverture d'un nouvel alignement linéaire, alors que sur cette commune de nombreuses parcelles déjà bâties pourraient être densifiées. Par ailleurs, cette zone AUh est située à proximité immédiate d'un corps de ferme en activité avec de l'élevage. Ce qui pourrait engendrer, dans l'avenir, des problèmes de voisinages (circulation agricole, odeurs, bruit etc...)	Le contexte de la commune est difficile, il s'agit d'un des seuls secteurs de la commune sans périmètres de cavités.	OK - Non retenu
La Chapelle-Bayvel	Les parcelles classées en zone N au nord de la commune sont exploitées par l'activité agricole et déclarées à la PAC/RPG 2024. Les placer en zone A.	L'ensemble des parcelles concernées sont à 100% dans un site Natura 2000	OK - Non retenu
La Chapelle-Bayvel	Quelques parcelles au sud de la commune (parcelles C74, C91, C93, C94, C347, C125, C126 et C168) sont exploitées par l'activité agricole et déclarées à la PAC/RPG 2024. Les placer en zone A.	L'ensemble des parcelles concernées sont à 100% dans un site Natura 2000	OK - Non retenu
La Lande Saint Léger	L'OAP route de la Libération est située sur une parcelle agricole déclarée à la PAC/RPG 2024 (prairie + verger haute tige). Le choix d'autres parcelles à l'ouest de ce bourg (au bout de la zone Ub) n'aurait-il pas été préférable ? Cette implantation va générer des ZNT pour l'exploitant.	Ce secteur est déjà constructible dans la carte communale, le PLUi réduit fortement la zone constructible.	OK - Non retenu
La Lande Saint Léger	Tout le sud de la commune a été zoné N, alors que plusieurs parcelles sont exploitées par l'activité agricole. Les placer en zone A.	Parcelles en ZNIEFF et ZH + bocage important	OK - Non retenu
La Noë-Poulain	Sur la frange ouest de la commune une parcelle agricole a été zonée en N (ZB6)	Parcelle en ZNIEFF et en bordure de Natura 2000 (cours d'eau)	OK - Non retenu
La Poterie-Mathieu	A l'extrême ouest de la commune la parcelle A1 a été mise en zone N : c'est une parcelle agricole déclarée au RPG/PAC 2024. A placer en zone A.	Il s'agit d'un bois en bordure de ZNIEFF	OK - Non retenu
Le Bois-Hellain	Plusieurs parcelles au sud de la commune sont des parcelles agricoles exploitées mises en zone (ex : B199, B100,101,102,105,129, B99...) Les placer en zone A.	Parcelles en site Natura 2000.	OK - Non retenu
Le Mesnil Saint Jean	Mettre en zone A l'intégralité des bâtiments du corps de ferme situé au Nord (bordure bois, parcelle ZC84).	La parcelle sera mise en A.	Dont acte
Le Planquay	Les deux parcelles ZC20 et ZA 75 sont exploitées et placées en zone N. Les placer en zone A.	Parcelles en ZH.	OK - Non retenu
Le Torpt	Les parcelles ZD22,21,20,108, ZH1 exploitées par l'activité sont mises en zone N. Les placer en zone A.	Parcelles en Natura 2000.	OK - Non retenu
Les Places	La parcelle ZB199p mise en Ah est une parcelle agricole. Son passage en zone Ah va entraîner des ZNT supplémentaires pour l'exploitant. Pourquoi ne pas mettre cette zone Ah sur la parcelle ZB24 à l'ouest qui semble faire partie de la même unité foncière que celle où il y a déjà des constructions (et qui est mise en zone A) ?	La CC LPA souhaite conserver cette zone.	OK - Non retenu
Lieurey	L'extension de la zone d'activité au sud va rendre la parcelle agricole (ZM166) inexploitable car visiblement l'accès aux parcelles ZM 54 (prise par l'extension de la ZA AUz) et ZM 166 (même îlot agricole) se faisait par la RD 834 ou la rue du Gros Hêtre. De plus, avec l'étendue de la ZNT que cela représente, l'exploitant n'aura plus d'intérêt pour exploiter cette parcelle.	L'accès à la ZM166, qui par ailleurs appartient à la CC LPA et devait initialement être complètement en Auz, pourra s'effectuer par le chemin aux furets situé au nord.	OK - Non retenu
Lieurey	De même la parcelle ZE244 mise en AUh, en extension du bourg, est actuellement un pré-verger exploité pour de l'élevage dont la disparition pourrait entraîner des risques de ruissellement ou des difficultés à l'exploitant-éleveur pour son activité. Au détriment d'une collectivité qui veut préserver l'activité agricole et l'élevage	L'accès à la ZM166, qui par ailleurs appartient à la CC LPA et devait initialement être complètement en Auz, pourra s'effectuer par le chemin aux furets situé au nord.	OK - Non retenu
Malouy	Le choix de l'implantation d'une zone AUh au nord du bourg est surprenant quand il y a des parcelles densifiables ailleurs dans le bourg et que ce secteur a un tissu bâti très lâche (2 habitations). C'est de plus une parcelle agricole exploitée.	Très peu de potentiel densifiable dans Malouy	OK - Non retenu

Martainville	Mettre la partie de parcelle ZC124 en zone Ah en face d'un corps de ferme en activité avec du maraîchage n'est pas recommandé en raison des troubles de voisinages susceptibles d'apparaître. Cette zone n'a pas vocation à se densifier. A retirer.	Le terrain s'apparente à une dent creuse et la forme du terrain n'est pas propice à l'agriculture. La parcelle ZC124 a d'autres accès ce qui ne remet pas en cause son exploitation dans le temps	OK - Non retenu
Martainville	Plusieurs parcelles à l'ouest mises en zone N sont des parcelles agricoles exploitées Les placer en zone A.	Il n'y a pas de parcelles en zone N à l'ouest de la commune.	OK - Non retenu
Morainville-Jouveaux	La zone AUe en extension du bourg est consommatrice de foncier agricole. La zone mise en Ne n'est-elle pas suffisante pour satisfaire les besoins en équipement de cette commune ou de ce secteur de la collectivité ? A retirer.	Le projet étant la construction d'une salle des fêtes, le classement en Ue est justifié.	OK - Non retenu
Piencourt	Plusieurs parcelles agricoles ont été mise en zone N : au nord (G47,46,149p, G26 et 178), à l'est (A41 et A73), au sud (ZH22 et C42). Dans le bourg, la parcelle ZH8 a été zonée Ub en extension sur du foncier agricole Les placer en zone A.	Au nord (G47,46,149p, G26 et 178) : parcelles à 100% en ZNIEFF et en limite immédiate du Natura 2000 A l'est (A41 et A73) : parcelles à 100% en ZNIEFF et en limite immédiate du Natura 2000 et comprises entre 2 boisements Au sud : ZH 22 à 100% en ZNIEFF et il s'agit d'un boisement et AC 42 en ZNIEFF	OK - Non retenu
Saint Benoist des Ombres	La parcelle A74 est une parcelle agricole déclarée à la PAC/RPG. La placer en zone A et retirer la trame EBC dessus.	La parcelle sera mise en A. (Même si un certain nombre d'arbres est présent)	Dont acte
Saint Benoist des Ombres	Retirer la trame EBC sur la parcelle B156 dans le bourg (réserver l'EBC pour des espaces boisés plus grands, mettre éventuellement une trame L151-23 CU.	La règle a été la même sur l'ensemble du territoire, il s'agit d'un boisement. L'outil EBC n'est pas le plus pertinent pour les grands boisements qui sont déjà soumis au régime forestier mais il l'est pour les petits.	OK - Non retenu
Saint Benoist des Ombres	Au Sud, mettre les parcelles B71 et B68 sont mises en zone N. Les placer en zone A.	Parcelle à 100% en ZNIEFF et entre 2 espaces boisés	OK - Non retenu
Saint Christophe sur Condé	Au nord Est la parcelle B61 est placée en zone N. Idem pour des parcelles ZE24, 25, 26 au sud du bourg. Les placer en zone A.	Parcelle au cœur d'un boisement et compris dans une ZNIEFF	OK - Non retenu
Saint-Etienne-l'Allier	En bordure de la rivière de « la Véronne » et de son affluent, toutes les parcelles ont été mises en zone N même les parcelles agricoles exploitées (prairies et/ou culture) ; Placer les parcelles exploitées en zone A.	Toutes les parcelles sont en bordure d'un site Natura 2000 (cours d'eau) et sont comprises dans une ZNIEFF ou en ZH	OK - Non retenu
Saint-Etienne-l'Allier	Idem en bordure d'un autre cours d'eau au Nord. Mettre les parcelles ZA57 (intégralement) ZA19, ZA 20, ZA51 en N.	Toutes les parcelles sont en bordure d'un site Natura 2000 (cours d'eau) et sont comprises dans une ZNIEFF ou en ZH	OK - Non retenu
Saint Georges du Vièvre	Au sud de la commune en bordure du « Ruisseau de la Croix Blanche », les parcelles ZE30, ZH 26p, ZH20 sont mises en zone N. Les placer en zone A.	Parcelles en ZNIEFF.	OK - Non retenu
Saint-Germain la Campagne	Un bloc de parcelles au centre du village a été zoné en N. Il s'agit de parcelles en prairie exploitée et déclarée au RPG 2024 (parcelles ZO 9, 10, 12, 14, 50,57). Même remarque pour la parcelle YD5 à l'Est, et les parcelles au nord du hameau « les Bruyères du Gibet ». Les placer en zone A	Aucun bâtiment agricole souhaité au cœur de l'enveloppe urbaine	OK - Non retenu
Saint-Grégoire-du-Vivière	Au sud de la commune, les parcelles ZD 17, 18, 47, 28, 20, 21, 36 ont été placées en Np. Préférer les placer en A.	Parcelles en ZNIEFF + ZH + futur PDA	OK - Non retenu
Saint-Mards-de-Fresne	Au nord de la commune la moitié des installations d'un corps de ferme en activité (activité équestre) a été zonée Ap. Se limiter à du A.	Monument historique, futur PDA	OK - Non retenu
Saint-Martin-Saint-Firmin	Toute la vallée de la Véronne n'est pas à mettre en zone N Mettre en A les parcelles agricoles déclarées au RPG. Idem pour les parcelles ZB 38, 39, 40 au sud. Toutes les parcelles situées au Nord-Est sont également à mettre en zone A (sauf celles situées sous la trame EBC et les ZA12 et 13).	Toute la vallée de la Véronne est en Natura 2000, ZNIEFF et ZH Les parcelles ZB 38, 39 et 40 pourront être requalifiées en A. Au nord-est, il s'agit d'un bois et dans une ZNIEFF	Dont acte. OK
Saint-Martin-Saint-Firmin	La trame EBC doit s'arrêter aux limites parcellaires car la forêt ne déborde pas sur les parcelles limitrophes.	La trame EBC s'arrête bien aux limites du boisement.	OK - Non retenu
Saint Pierre de Cormeilles	Les parcelles situées dans la pointe nord-est de la commune sont pour la plupart des parcelles agricoles exploitées et déclarées au RPG. Les mettre en zone A plutôt qu'en N.	Parcelles en ZNIEFF et en limite de ZH	OK - Non retenu
Saint Pierre de Cormeilles	Un grand nombre des parcelles situées au sud-est de la commune (vallée de la Calonne), à l'est du bourg (bordure Calonne) et au sud en bordure de la rivière (ZE 8, 26, 54, 1, 2 + AD 19, 20, 27, 21) sont pour la plupart des parcelles agricoles exploitées et déclarées au RPG. Les mettre en zone A plutôt qu'en N.	ZE 8, 26, 54, 1, 2 à 100% en ZNIEFF et en bordure du Natura 2000 AD 19, 20, 27, 21 à 100% en Natura 2000 et en ZNIEFF	OK - Non retenu
Saint Pierre de Cormeilles	Le projet de zone Ut localisée entre les bourgs de Cormeilles et de St Pierre de Cormeilles est très consommateur de foncier agricole (près de 4 ha). Il s'agirait d'un projet touristique porté par un groupe d'agriculteurs (création d'une ferme pédagogique touristique). Dans ce cas, compte tenu de la nature de ce projet, ne conviendrait-il pas mieux l'implanter dans un corps de ferme traditionnel à préserver ou sur un site agricole existant ? A ne pas laisser à cet endroit.	Position stratégique du projet permettant une bonne visibilité	OK - Non retenu
Saint Pierre des Ifs	La zone AUh est en extension du bourg et est consommatrice de foncier. A retirer d'autant que la parcelle ZB134 dans le bourg a été mise en zone Uc (elle est aussi en extension sur du foncier agricole).	Il n'y a pas de bourg constitué sur la commune donc tout projet est une extension	OK - Non retenu
Saint-Simeon	Une partie de la parcelle AH101 a été placée en zone AUh. Mettre le reste de la parcelle en zone A plutôt que N.	Le projet de la commune sur cette parcelle, dont elle est propriétaire, est la réalisation d'espaces verts et la plantation d'un verger communal.	OK - Non retenu
Saint-Simeon	En bordure du « Sébec » et de son affluent, plusieurs parcelles agricoles ont été placées en zone N. Les placer en zone A.	Parcelles en Natura 2000 et en ZNIEFF	OK - Non retenu
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	Au nord, plusieurs parcelles agricoles exploitées ont été placées en zone N. Les placer en zone A.	Parcelles classées en N du fait de la présence du site Natura 2000 en limite et à 100% en ZNIEFF	OK - Non retenu
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	La zone AUh placée en extension de la zone Ub très peu dense ne se justifie pas ici où il n'y à peine un hameau de constitué (moins de 10 habitations). Elle est consommatrice d'ENAF et encourage l'extension linéaire.	Il s'agit du centre bourg et pas d'un hameau.	OK - Non retenu
Thiberville	Le projet de zone AUe derrière le collège va consommer du foncier agricole. Dans le contexte démographique actuel et compte tenu des projections démographiques à venir, cette extension se justifie-t-elle ?	Le département a un projet de construction d'un nouveau collège, et la CCLPA envisage la construction d'un pôle enfance jeunesse	OK - Non retenu