

ANNEXE II : REMARQUES DE LA CE

	Réponse CC LPA	Avis commission (si nécessaire)
Point 1 : Avis CDPENAF du 26 février 2026 <i>En page 8 de sa réponse, la CDPENAF écrit :</i> <i>4 - Concernant la réglementation des constructions au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la commission a émis un avis favorable avec les réserves suivantes :</i> <i>Les 75 zones Np, protégées en raison de leurs propriétés paysagères et écologiques, ne permettent que les annexes et extensions des constructions existantes et les abris de jardins. La rédaction projetée ne permet que les annexes et extensions des habitations existantes alors que des constructions à destination d'hôtels, de restauration et d'autres hébergements touristiques existent. Il s'agit, vraisemblablement, d'une erreur matérielle. La commission émet un avis favorable.</i>	Le règlement sera précisé concernant les extensions, et annexes, des constructions à destinations d'hôtels, d'hébergements touristiques et de restauration.	Dont acte
Le texte est peu clair et la commission souhaiterait une explication complémentaire.		
Point 2 : Avis Chambre d'agriculture du 27 février 2026 Dans le détail des annexes, pour la commune de Saint Etienne l'Allier, la Chambre d'agriculture recommande de placer certaines zones en N : <i>St 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) ; mettre les parcelles exploitées en zone A. Idem en bordure d'un autre cours d'eau au Nord, mettre les parcelles ZA57 (intégralement) ZA19, ZA 20, ZA51 en A ».</i> En regard du contexte des remarques et du libellé de la phrase, la Commission pense à une erreur et suppose que la CA voulait écrire : « <i>mettre les parcelles ZA57 (intégralement) ZA19, ZA 20, ZA51 en A</i> ».	Ces parcelles étant situées en ZNIEFF, la CCLPA ne souhaite pas modifier le zonage. Le secteur N ne remet pas en cause la vocation agricole des parcelles et une zone en secteur A a été préservée autour des sièges d'exploitation pour permettre leur évolution Avis CE : <i>La réponse apportée par la CCLPA ne correspond pas à la question posée par la CE. Il s'agit de la réponse à la remarque de la Chambre d'Agriculture, alors que la question de la CE porte sur le contenu de cette remarque elle-même. Cependant, compte tenu de la justification donnée par la CCLPA, l'interrogation de la CE n'a plus lieu d'être.</i>	OK
Remarque 1 : Résumé non technique page 10 La figure 7 est légendée comme suit : Evolution de la répartition des logements par catégorie (%) Le graphe représente en fait l'évolution de la taille des ménages par an et par zone géographique.	La légende sera corrigée.	Dont acte
Remarque 2 : 5A. OAP Densification et Sectorielles page 6 La commune de DRUCOURT apparaît en ligne 7 dans le tableau récapitulatif « Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU ». Le document reprend ensuite le détail des OAP pour chacune des communes listées, hormis pour la commune de DRUCOURT. L'on passe de CORMEILLES (pages 18 à 34) à EPAIGNES (pages 35 à 39).	L'OAP ayant été supprimé avant l'arrêt du 19/01/2026, elle sera également supprimée du tableau.	OK
Remarque 3 : 5A. OAP Densification et Sectorielles page 6 et 96 Commune de MORAINVILLE JOUVEAUX en ligne 21. Les éléments sont : Zonage AUe, surface totale 0,59 ha Le détail de l'OAP est ensuite donné en page 96, mais la surface indiquée (1,1 ha) ne correspond plus à celle du tableau.	La surface sera corrigée dans le tableau (1,1 ha).	Dont acte
Remarque 4 : Chiffrage avancé pour les logements – Potentiel densifiable La lecture des différents documents du dossier amène à constater des écarts sur les chiffres annoncés pour le logement : ▣ Le PADD (page 10) annonce 504 logements estimés au sein du foncier potentiellement densifiable ▣ Le résumé non technique (page 44) estime lui à 343 la mobilisation du potentiel densifiable (en prenant pourtant pour référence le PADD).	Rétention foncière sur le potentiel brut.	Réponse peu claire.
Remarque 5 : Chiffrage avancé pour les logements – Potentiel zones AU ▣ Le résumé non technique (page 44) estime à 481 le nombre de logements obtenus par l'ouverture de zones à urbaniser à vocation d'habitat ▣ Le rapport « Justification des choix » (page 241 et 242) chiffre lui à 372 le potentiel de production par ouverture de zones à urbaniser ▣ Les OAP « Densification et sectorielles » comptabilise 363 logements potentiels du fait de l'ouverture de zones à urbaniser ▣ Dans le rapport « Justification des choix » (tableau page 242), les valeurs 'nombre de logements projetés' pour les communes de Malouy et de Saint Etienne l'Allier diffèrent de celles annoncées dans les OAP « Justification des choix » : Malouy 5/3 et Saint Etienne l'Allier 29/22. D'où l'écart 372/363 relevé supra.	Le chiffre annoncé dans le résumé non technique sera corrigé. Le chiffre indiqué dans les OAP (363) est bien le chiffre à retenir. Il en sera de même pour les justifications, qui seront modifiées en conséquence. Cette différence s'explique par l'écart du nombre de logements prévu entre Malouy et Saint-Étienne-l'Allier.	Dont acte Dont acte OK
Remarque 6 : Résumé non technique page 10 La légende de la fig 7 : « Figure 7 Evolution de la répartition des logements par catégorie (%) » il s'agit en fait du nombre moyen d'occupants par résidence principale.	La légende sera corrigée.	Dont acte
Remarque 7 : 1A. Diagnostic territorial page 20 Pourquoi un rappel de l'art L 142-4, al 2 du CU. Il serait utile de connaître les communes qui n'avaient pas de PLU. Le PLUi efface-t-il cette question ?	Le rappel est important il induit la demande de dérogation faite au Préfet pour l'ouverture de zone à la construction. Pour rappel les communes avant document d'urbanisme actuellement sont les suivantes : - PLU : Barville, Cormeilles, Epaignes, Lieurey, St Germain la Campagne, St Etienne l'Allier, St Pierre de Cormeilles, St Sylvestre de Cormeilles, Thiberville - CC : Le Bois Hellain, Fort-Moville, La Lande St Leger, Malouy, Martainville, Le Noé Poulain, St Benoit des Ombres, St Christophe sur Condé, St Georges du Vièvre, St Grégoire du Vièvre, St Martin St Firmin, St Siméon, Le Theil Nolent. L'ensemble des autres communes sont au RNU.	OK
Remarque 8 : 1A. Diagnostic territorial page 96 Se retrouvent dans le tableau des chiffres sans que soient indiqués par exemple le nombre de ventes qui ont servi (et nous rappelons que le nombre de logements va de 33 à Barville à 883 pour Thiberville, cf. pp 96 à 98....) et si les biens en question sont comparables. Il y a une contradiction dans ces deux propos et ce qui est évoqué ci-dessus est le contraire de que ce qui était indiqué page 93... (voir supra). Les jeunes et les seniors sont-ils véritablement à la recherche de « grands » logements ?? Complément d'information Remarque N° 8 portant sur notre lecture du “Diagnostic territorial” 1) Dans celui-ci figure, page 119, un tableau "Tendance du marché immobilier local". Ma remarque consiste à dire que le prix “moyen” de vente au m² pour une maison, qui est donné ici, ne précise pas combien de ventes de maison ont servi pour calculer ce prix. Et je rappelle que le nombre total de logements par commune (cf les tableaux des pages 96 à 98) varie beaucoup, de 33 à 600. N'est pas non plus formellement indiqué si les biens vendus sont comparables. Quelle est donc la précision et la fiabilité de cet indicateur (des agents immobiliers...) ? Ex : page 119 est indiqué que le prix “moyen” de vente à Saint-Sylvestre-de-Cormeilles (commune 103 logements) est de 2 113€. Prix le plus élevé de ce tableau. Mais nous savons aussi (page 95) que cette commune compte un parc de logements anciens parmi les plus élevés (40% datant d'avant 1919). Alors quel ou quels bien(s) a/ont servi à déterminer ce "prix moyen au m² ? Autre ex : à La Poterie-Mathieu (72 logements) le	-1) Le prix par commune n'apporte qu'un complément d'information au prix moyen sur l'ensemble du territoire (p118). Comme pour d'autres indicateurs, la faible taille des communes du territoire rend l'indicateur peu fiable à cette échelle. Nous envisageons donc de supprimer les informations par commune du diagnostic territorial. 2) Vous avez raison, le diagnostic sera corrigé	1) Dont acte 2) Dont acte

parc y est aussi ancien (37% avant 1945) le prix de vente moyen au m² est un des plus bas 1517€. Peut-on comparer ces deux situations ? L'indicateur de la page 119 nous paraît fragile et peu fiable. Même si cela ne reste qu'un indicateur. En zone rurale l'indice de confiance en cette donnée est très incertain 2) Dans ce même document “1A”, page 124, et page 126, est indiqué que : “75% des logement sociaux sont de type T3 ou T4 ce qui permet de cibler les jeunes et les seniors”. <u>Statistiquement les logements sociaux T3 et T4 attirent principalement des familles avec enfants, ou des familles monoparentales.</u> Etait d'ailleurs bien indiqué, page 93, que la part des grands logements “interroge sur la capacité du territoire à soutenir un parcours résidentiel pour toutes les tranches d'âges.		
Remarque 9 : 1A. Diagnostic territorial page 181 Sont listées les communes en fonction de nombre d'emplois qu'elles comptent. Il semble que la commune de Saint Georges du Vièvre est oubliée.	Saint Georges du Vièvre sera ajoutée (Entre 50 et 75 entreprises)	Dont acte
Remarque 10 : 1A. Diagnostic territorial page 201 Il eut été utile qu'un correctif soit apporté sur ces données si, au moment de l'impression du document ces dernières informations étaient connues (maisons médicales).	Une mise à jour sera effectuée.	Dont acte
Remarque 11 : 1A. Diagnostic territorial page 211 Le rapport de présentation 'Diagnostic territorial' en énumère 5, le Conseil Départemental souhaite voir inscrit au PLUi l'itinéraire «Cyclo'Pommes » qui traverse la CC du sud au Nord en passant par Cormeilles et auquel les boucles locales lui sont pour partie connectées.	L'itinéraire sera ajouté.	Dont acte
Remarque 12 : 1A. Diagnostic territorial page 217 et 221 La liste des équipements sportifs répertoriés dans le rapport de présentation 'Diagnostic territorial' page 217 diffère quantitativement de celle de la carte page 221 du même document, et de celles de la carte du 'Résumé non technique' page 16.	Ces données seront revues.	Dont acte
Remarque 13 : 1A. Diagnostic territorial page 255 et 260 La hiérarchisation des entités bâties de la CC LPA propose 3 catégories : bourg, hameau principal et hameau secondaire (page 255). Par la suite, le document fait référence au « village » (page 260), qui n'est pas proposé page 255 et qu'il place entre le bourg et le hameau.	Les 3 catégories précisées p 255 correspondent aux entités bâties. Par la suite, il est question de morphologie.	Réponse qui introduit une nouvelle notion. Complexifie inutilement le document source.
Remarque 14 : 1A. Diagnostic territorial page 257 à 261 La lecture des pages 257 et 261 peut laisser un sentiment de contradiction. Page 257, il est écrit que le développement des hameaux est possible (sous conditions) alors que page 261, il est écrit que l'enjeu est d'éviter le développement des hameaux.	Page 257, il est question d'un développement limité et encadré des hameaux. Notamment pas le renouvellement du bâti ou les dents creuses, mais d'éviter un étalement.	Précision à apporter dans le document source.
Remarque 15 : 1E. Etat initial de l'environnement Ressource en eau : Les conclusions de l'étude (page 37) préconisent des solutions de secours depuis les collectivités périphériques ou la recherche de nouvelle ressource ? Alors que dans le dossier il est évoqué : En raison notamment de l'éloignement, il n'y a quasiment aucun échange avec les territoires voisins concernant la ressource en eau potable (page 28) et à l'heure actuelle, ces points de renfort n'ont pas encore été trouvés. (page 30) ? et pourtant cela devient obligatoire d'après le dossier. Bien que cela ne soit pas du ressort du PLUi, mais l'impactant, les impacts sur les possibilités de développement de l'intercommunalité auraient été intéressants.	Des informations complémentaires vont être demandées aux syndicats pour affiner cette partie sur la ressource et la disponibilité.	Dont acte
Remarque 16 : 1E. Etat initial de l'environnement Assainissement : Page 39 : Cormeilles Les travaux à ce jour ont-ils été réalisés ? Thiberville Un plan de travaux concernant la commune de Thiberville a-t-il été défini ? Les possibilités d'évolution sont-elles concernées (collectif ou individuel) ?	La compétence assainissement collectif est exercée par les communes. Cormeilles et Thiberville ont défini un plan de travaux, non achevé à ce jour. Une autre correction sera faite car il manque la commune de Giverville qui dispose également d'un dispositif d'assainissement collectif.	OK Dont acte
Remarque 17 : 1E. Etat initial de l'environnement Paysages : Page 63 : La plaine de Saint André devra être confirmée ? La plaine du Lieuvin est un territoire de transition entre les plaines très ouvertes du Neubourg et de Saint-André et le bocage serré du pays d'Auge.	La phrase évoque l'enchaînement entre la plaine de Saint André, la Plaine du Neubourg puis le Lieuvin.	OK
Remarque 18 : 1C. Diagnostic agricole La CE relève qu'il eut été utile et intéressant d'informer les lecteurs de la méthodologie utilisée au-delà des résultats présentés. A titre d'exemple 399 exploitations sont évoquées à la page 14, 338 page 30 (322 sites principaux et 16 exploitations n'ayant que leur siège sur le territoire), ou encore 324 page 39. On ne connaît pas le taux de réponse à la dite enquête...	Noté	Dont acte
Remarque 19 : 1E. Diagnostic agricole De même, enfin, des sigles sont utilisés dans des légendes qui auraient pu être explicités [« BV », « VL », « VA ».... Oui encore « SCEA » ou EARL »). Cela est aussi notable dans des présentations d'histogrammes : termes tels « OTEX » (page 39) ou encore « Protection CDF » (page 62)	Un lexique sera ajouté.	Dont acte
Remarque 20 : 1D. Justification des choix page 228 Le calcul de l'enveloppe foncière disponible donne 88,20 ha. Le bilan effectué à partir des données pages 242 à 244 annonce 93,47 ha, soit un dépassement de 5,27 ha (6 %).	Le calcul sera vérifié à la suite des modifications qui seront effectuées avant l'approbation.	Dont acte
Remarque 21 : 1D. Justification des choix Plusieurs remarques de disconcordance de données entre les différents documents ou entre les paragraphes d'un même document. (cf infra post tableau)	La commission identifie les incohérences et LPA fera les corrections avant approbation CE : La CCLPA ne s'est pas référée à l'étude en fin de document qui identifie ces incohérences.	
Remarque 22 : 1A. Diagnostic territorial page 142 Les chiffres du chômage présentés par communes (notamment pour les plus petites...) sont-ils vraiment significatifs ?	C'est une question de proportion par rapport au poids statistique des communes. Dans un diagnostic il faut retenir les tendances. Les chiffres par commune n'apportent qu'une information précise.	OK
Remarque 23 : 1D. Justification des choix L'OAP relative à la commune de DRUCOURT (Zone Ub, 1 ha) figure dans le tableau détaillé page 176 du rapport de présentation « Justification des choix », mais est absente du tableau récapitulatif page 170.	L'OAP a été supprimée, le document sera corrigé.	Dont acte
Remarque 24 : 1D. Justification des choix La valeur de surface totale de l'OAP relative à la commune de Morainville-Jouveaux diffère entre le tableau page 176 (0,59 ha) et le tableau page 170 (1,10 ha).	La surface sera corrigée (1,1ha)	Dont acte
Remarque 25 : 1D. Justification des choix pages 296 à 314 La non-présentation détaillée de toutes les STECAL Az peut se comprendre en regard du nombre. Il est toutefois surprenant que les STECAL 90 et 99, qui sont expressément citées comme consommatrices potentielles d'ENAF, n'apparaissent pas.	Ils seront ajoutés. Le stecal n°74 sera lui corrigé car l'entreprise est plus au nord de la parcelle (cf requête durant l'enquête publique).	Dont acte
Remarque 26 : 1D. Justification des choix pages 368 à 378 Il paraît surprenant de ne pas présenter en détail la dernière STECAL Nt listée dans le tableau page 254 au même titre que les autres. De plus, le numéro de la STECAL consommatrice d'ENAF n'est pas cité. Il se devine par déduction en regard de la surface annoncée.	La présentation des STECAL sera revue dans son intégralité puisque de nouveaux STECAL vont être ajoutés suite à l'enquête publique	Dont acte
Remarque 27 : 1B. Evaluation environnementale page 4 Dans le rappel réglementaire il est écrit : Le PLUi couvre une partie de l'intercommunalité. Quels sont les secteurs non couverts par le PLUi et pourquoi ?	Le PLUi couvre l'ensemble du territoire de la CCLPA, une correction sera effectuée.	Dont acte
Remarque 28 : 1B. Evaluation environnementale page 111 L'évaluation environnementale recommande que soit réalisée une recherche complémentaire de type diagnostic géotechnique avant toute	La recommandation sera ajoutée à l'OAP.	Dont acte

urbanisation. Cette recommandation n'est pas prise en compte dans la présentation de l'OAP (5A. OAP Densification et sectorielles page 97). La raison devra en être donnée.		
Remarque 29 : 1B. Evaluation environnementale page 145 L'évaluation environnementale recommande d'approfondir la prise en compte d'une marnière. Cette recommandation n'est pas prise en compte dans la présentation de l'OAP (5A. OAP Densification et sectorielles page 97). La raison devra en être donnée.	La recommandation sera ajoutée à l'OAP.	Dont acte
Remarque 30 : 1B. Evaluation environnementale page 148 L'évaluation environnementale recommande de revoir cette OAP après réalisation d'un inventaire zone humide, et que des mesures soient prises pour protéger une haie bocagère et en créer une autre. Il s'agit d'une remise en cause de la totalité de l'OAP, le document n'a pas été modifié. A confirmer (5A. OAP Densification et sectorielles page 165).	Choix politique, OAP déjà présente au PLU et conservée par les élus	Réponse contraire mais motivée.
Remarque 31 : 1B. Evaluation environnementale page 166 La synthèse fait état de 145 STECAL pour une surface totale de 155 ha. Ces valeurs diffèrent largement de celles affichées dans le document 1D (page 250) et correspondent à un zonage particulier. Mais les critères de 'sélection' qui amènent à ces chiffres (145 / 155 ha) ne sont pas explicités dans le document 1E.	Effectivement, les secteurs analysés dans l'EE correspondent aux Ah, Az, Ne, Nr, Nt et Nz, soit bien 145 STECAL pour 155 ha L'analyse ne portait pas sur les zones Ap, Nj et Np Le paragraphe sera explicité dans l'EE	Dont acte
Remarque 32 : 3A. Règlement écrit page 106 & 111 Dans le règlement de la zone Ut ne sont pas abordés les contraintes d'implantations éventuelles d'un projet, les distances d'implantations par rapport aux voies de desserte et la possibilité d'un logement lié à l'activité. Il n'est pas noté également que le projet devra être soumis pour accord préalable au service urbanisme.	Le projet est porté politiquement, il n'est pas prévu d'imposer sur ce secteur des règles multiples qui pourraient contraindre le seul grand projet touristique du territoire en accord avec le PADD	OK Réponse contraire mais motivée.
Remarque 33 Concernant l'éolien, la cartographie de la DREAL, présentant les sites potentiels, devrait être mentionnée dans le rapport de présentation.	La cartographie sera mentionnée.	Dont acte
Remarque 34 : 3A. Règlement écrit page 251 Dans le sommaire ne figure pas la Zone Nt décrite en page 251 et suivantes.	Le sommaire sera corrigé.	Dont acte
Remarque 35 : 3A. Règlement écrit page 6 Dans le mode d'emploi, les zones Urbaines 'U' sont définies, mais les Zones UB et UC sont présentées avec la même définition " correspondant aux extensions plus récentes".	Les deux secteurs ont été créés afin de prendre en compte le choix de chaque commune concernant les règles d'implantation, seul élément différent entre les 2 secteurs.	OK
Remarque 36 : 3A. Règlement écrit page 55 Les zones UB et UC sont abordées respectivement en pages 44 (UB) et 55 (UC). Mais en page 55, le titre est "Zone UB" alors qu'en dessous est bien noté : "Dispositions applicables à la zone UC"...	La correction sera effectuée.	Dont acte
Remarque 37 : 3A. Règlement écrit Le § « Caractéristiques des clôtures », répété dans chaque description de zone, comporte une phrase incompréhensible, même au-delà de l'erreur d'unité : « <i>Leur hauteur n'est pas 1500 m² (se référer au Code civil).</i> »	La correction sera effectuée dans l'ensemble du règlement : « Leur hauteur n'est pas réglementée (se référer au code civil) »	Dont acte
Remarque 38 : 3A. Règlement écrit Les prescriptions relatives aux clôtures pour la Zone N et ses déclinaisons semblent en contradiction avec la loi du 02/02/203 sur l'enrillagement des espaces naturels.	Les prescriptions seront revues pour prendre en compte la loi du 02/02/2023.	Dont acte
Remarque 39 : 3A. Règlement écrit page 107 Les logements de fonction ne sont pas autorisés en Zone Ut.	Non	OK
Remarque 39 : 3A. Règlement écrit page 253 Les logements de fonction ne sont pas autorisés en Zone Nt.	Non	OK
Remarque 40 : 3A. Règlement écrit Le cas des piscines est abordé dans le règlement écrit pour plusieurs zones. La prescription est claire pour certaines (UC, UH, UT, 1AUH, AH, UB, NT), mais l'est beaucoup moins pour d'autres (A, N, NJ, NP) : « <i>L'emprise au sol des annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 100m² d'emprise au sol (à date d'approbation du PLUi).</i> La piscine non couverte n'est pas considérée comme une annexe ». Faut-il comprendre que : ☒ La piscine non couverte n'étant pas considérée comme une annexe, elle ne peut être installée dans la zone considérée ? ☒ La piscine non couverte n'étant pas considérée comme une annexe comprendre, elle peut être installée sans être soumise aux limitations propres aux annexes de la zone considérée ?	Le règlement écrit sera précisé : - Les piscines non-couverts ne sont pas prise en compte dans la limitation des 100m². - En revanche, les règles d'implantation s'appliquent, le règlement sera précisé.	Dont acte