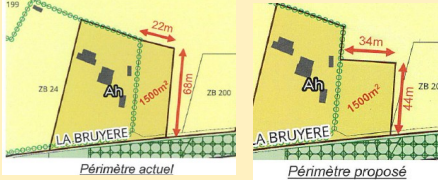


Procès-verbal de Synthèse

Analyses des observations et demandes du public

Demandeur : Mr DUVAL Valentin			
Requête déposée le 15/06/2026	Registre commune de : Thiberville	Registre numérique :	email # Reg Numérique :
Détail de la demande : Obs registre + dossier de 6 pages .Commune de « Les Places » Demande la possibilité de modifier la parcelle ZB 24 pour avoir une façade de 34m au lieu de 22m afin de faciliter l'implantation d'une maison d'habitation tout en gardant la même surface,.			
Analyse de la demande par CE :  Le souhait est de pouvoir avoir une façade sur rue permettant une bonne implantation d' une construction , tout en gardant la même surface de terrain (apparemment demandé par l'urbanisme) Le terrain concerné est classé en Nh et fait parti d'un ensemble familial Servitudes recensées A2, 3, 5 et 6 			
Avis CE : La demande n'a pas d'objection du cultivateur exploitant la parcelle ZB 199 (cf dossier déposé) cette partie de la parcelle ZB 199 étant en herbage du fait des difficultés de culture. Cette modification devrait engendrer un nouveau bornage qui pourrait définir deux parcelles une de 1500m² et une autre complétant par rapport à la parcelle actuelle Proposition CE en vert clair La demande peut être étudiée par CC LPA, il s'agit d'un simple redimensionnement de parcelle sans incidence sur l'équilibre du projet			
Avis LPA : La consommation d'espace (1500m²) n'étant pas modifiée, une réponse favorable est apportée à cette requête.			Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr et Me QUESNEL			
Requête déposée le 15/06/2026	Registre commune de Thiberville	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Obs par dossier 6 pages. Commune de Bournainville-Faverolles , Ayant obtenu deux certificats d'urbanisme sur les parcelles ZD 138 et 139 ont déposé un permis de construire. Par AP 027 106 26 B0001, un sursis à statuer sur leur demande de permis de construire leur a été signifié au motif que ces parcelles sont classées en zone agricole sur le projet de PLUi. Demande le retrait de de la décision.			
Analyse de la demande par CE : Lors de la demande de CU, obtenu le 14/03/26, la commune était sous RNU. Dans son art 2 la possibilité d'un sursis à statuer est évoqué Le projet de PLUi prévoit en effet le classement en zone A. A la vue des documents reçus ont crus qu'ils pouvaient entamer les démarches de devis, de prêt et administratives.			
Avis Mairie : Suite à la demande de Mr Quesnel au maire de Bournainville-Faverolles, une réunion Sous-préfet de Bernay/DDTM/Maire a été organisée le 15/06/26. En conclusion : par courrier reçu par mail du Maire au registre numérique, voir la possibilité de classer les parcelles en Ub.			
Avis CE : Cette proposition engage-t-elle S-Préfet /DDTM ? Elle semble logique, reste comment faire pour continuer l'étude du permis de construire rapidement. Prise en compte CC LPA			
Avis CE :  Mr et Me Quesnel se trouvent dans une situation difficile, en effet, ils disent déjà rembourser leur prêt pour la construction et tout décalage dans le temps verrait l'obligation de modifier le devis du constructeur. Suite à un CU en date du 18/02/26 accordé à Mr Volard Alain propriétaire, autorisant un projet d'habitation, un accord de vente et une division de parcelles a été faite, des CU ont été délivrés, la Marie aurait dû informer ou vérifier avec le service urbanisme, le classement de ces parcelles au PLUi. Pour mémoire LPA n'est pas le service instructeur du fait du RNU. Ci joint la zone où étaient prévues 2 parcelles et un passage pour l'exploitant. Le classement en zone constructible des parcelles devra être étudié par LPA, car la possibilité de construction ne semblait pas poser de problème lors des demandes de CU au niveau de la commune. Un accord de principe pourrait-il débloquent la situation ? L'information de la demande a été transmise le jour même à la CC LPA.			
Avis LPA : Un avis défavorable est donné à cette requête en raison des motifs suivant : - Consommation d'ENAF importante (env. 6200 m²) - Parcelle agricole figurant au registre parcellaire graphique (RPG)			Avis CE : OK application Réglementation

Demandeur : Mr SIX Emmanuel

Requête déposée le 15/06/2026

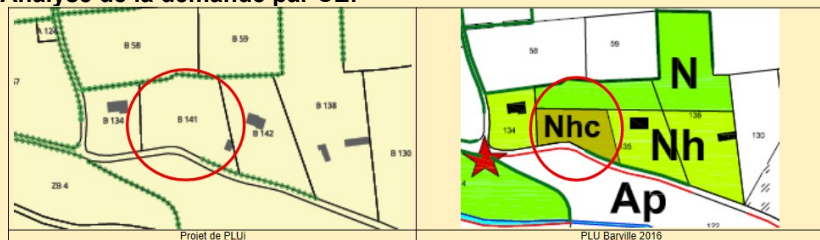
Registre commune de **Thiberville**

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Barville** Requalification de la parcelle B141- (zone A)

Analyse de la demande par CE:



Monsieur SIX demande la requalification de la parcelle B141 (4 147 m²) en zone U pour les raisons suivantes :

- Les parcelles voisines (B134 et B142) étant déjà bâties, il n'y aurait donc pas d'étalement urbain ;
- Cette zone est déjà desservie par les réseaux publics et possède un accès direct à la voie publique ;
- La faible superficie et son enclavement ne lui confèrent aucune viabilité économique pour une exploitation mécanisée moderne ;

Son entretien devient plus difficile avec l'âge, entretien qu'il pense ne plus être en mesure d'assurer à terme, et fait référence aux parcelles adjacentes, bâties, pour légitimer sa demande. Il ajoute que les réseaux sont déjà présents puisque desservant les habitations voisines

La commune de Barville est actuellement couverte par un PLU approuvé en 2016. La zone B141 est actuellement soumise à 2 régimes, N et Nhc (construction d'habitation autorisée).

Avis CE : En regard de la conformation de la zone, la requalification de la parcelle B141 en zone U ne correspondrait à aucune logique ni cohérence. La réglementation actuelle autorise les constructions dans la zone considérée. Le maintien de cette possibilité, souci de Mr SIX, en requalification Ah de la parcelle peut être étudiée par la CC LPA. en reprenant les limites de la zone Nh du précédent PLU

Avis LPA :

Un avis défavorable est donné à cette requête car il ne s'agit pas d'un hameau constitué. Cette absence implique une consommation d'ENAF. De plus, il n'y pas de DECI (Défense extérieur contre l'incendie).

Avis CE: OK

application
Réglementation

Demandeur : Mr TOUFFLET Patrick

Requête déposée le 15/06/2026

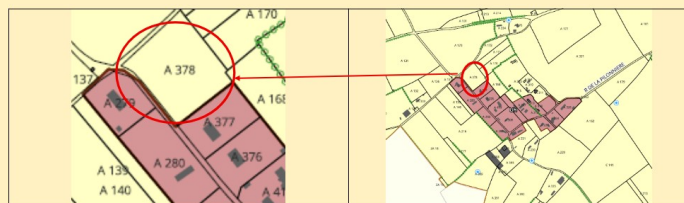
Registre commune de **Thiberville**

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Giverville** Demande la raison pour laquelle la parcelle A378- est classée A

Analyse de la demande par CE:



La commune de Giverville est actuellement couverte par le RNU. Mr TOUFFLET s'interroge sur les raisons qui ont conduit à classer sa parcelle A378 (4 472 m²) en zone A alors qu'elle prolonge et 'complète' une zone classée Uh, les parcelles A376 (Uh - bâtie), A377 (Uh - bâtie) et A 378 (A) formant au départ un même terrain selon ses dires.

Avis CE : L'interrogation sur la possibilité de classement de la parcelle en zone Uh, qui sous-tend la question de Mr TOUFFLET est légitime. La requalification et l'urbanisation qui pourrait s'en suivre ne modifierait pas le barycentre de la commune. La demande de requalification peut être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

Un avis défavorable est donné à cette requête en raison des motifs suivants :

- Consommation d'ENAF importante (4472m²), en extension de la zone actuellement bâtie.
- Ne répond pas aux enjeux du PADD et du SRADDET Normandie en termes de consommation d'ENAF.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : Mr HOMO Jérôme

Requête déposée le 15/06/2026

Registre commune de **Thiberville**

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Thiberville** Requalification de la parcelle ZD26- (zone A)**Analyse de la demande par CE:**

La commune de Thiberville est actuellement couverte par un PLU approuvé en 2021. La parcelle ZD26 (1 940 m²) apparaît déjà comme zone A sur le règlement graphique de 2021. Mr HOMO souhaite une requalification en zone AZ pour lui permettre de construire un bâtiment de stockage lié à son activité d'électricien en remplacement de la structure provisoire qu'il a installée sur place.

Avis CE : La demande portée par Mr HOMO vise à lui permettre de continuer son activité économique dans de bonnes conditions et en respect de la réglementation. Elle peut être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

La création d'un secteur Az en fond de parcelle sera envisagé.

**Avis CE : Dont Acte****Demandeur : Mr THIBAUT Cyril**

Requête déposée le 15/06/2026

Registre commune de **Thiberville**

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Obs registre et dossier papier de 5 pages. **Commune de Bournainville Faverolles**, parcelle B 428

Monsieur Thibault, propriétaire de cette parcelle, n'a pas pu, pour des raisons professionnelles (missions à l'étranger) donner suite à son projet de faire construire. Il a obtenu successivement des permis de construire et/ou des CU, le dernier, favorable, datant de janvier 2026. Monsieur Thibault dépose copie de ces différents documents (dont PC accepté en 2021) ainsi que copie de la facture d'installation de l'eau courante sur cette parcelle.

Analyse de la demande par CE:

Pour pouvoir donner suite à ses projets Monsieur Thibault demande que le projet de PLUi modifie le classement de sa parcelle, actuellement proposée en « A », en « Ub » comme le sont les parcelles voisines. Cette parcelle enclavée entre des parcelles contenant des habitations et une haie à protéger, n'a pas de vocation réelle agricole (flèche bleue)

Avis CE : La parcelle B 428 étant en effet contiguë de la zone Ub, et les démarches après obtention d'un PC engagées et réglées La demande est recevable et ne devrait pas déséquilibrer le projet de PLUi. Etude de la CC LPA

Avis LPA :

Compte de tenu de la présence d'un accès, de la DECI et que la parcelle ne figure pas au RPG, ainsi que de la surface relativement faible, la CC LPA envisage la modification du zonage pour la parcelle B 428 (Ub).

Avis CE : Dont Acte**Demandeur : Mr GUERIN Jean-Michel**

Contribution déposée le 15/06/2026

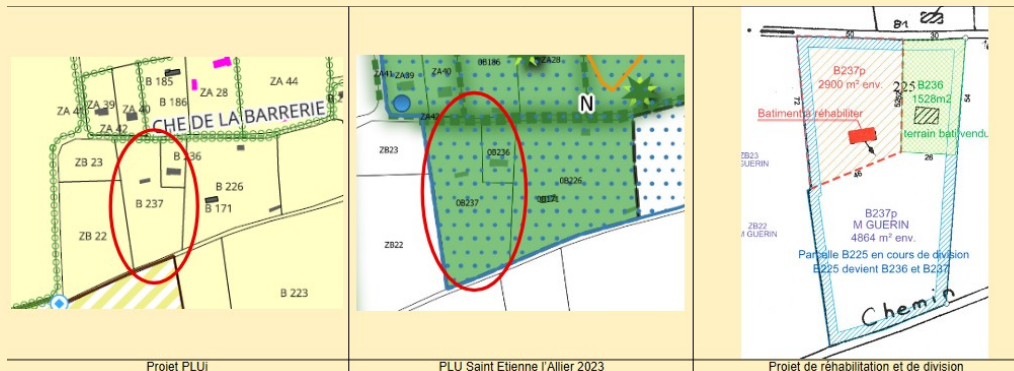
Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande :Détail de la demande :

- 1) Changement de destination d'un bâtiment de la parcelle B237-**SAINT ETIENNE L'ALLIER** (zone A) ;
- 2) Requalification de la parcelle B237-**SAINT ETIENNE L'ALLIER** (zone A)

Analyse de la demande par CE:

La commune de Saint Etienne l'Allier est actuellement couverte par un PLU approuvé en 2023 et la parcelle B237 y est située en zone N, de surcroît zone humide liée aux ruissellements, et incluse dans le PDA 500 m du manoir du Vièvre. Mr GUERIN demande la requalification de la parcelle B237 (7 789 m²) pour lui permettre d'une part de réhabiliter et transformer en habitation le bâtiment existant, et d'autre part rendre constructible le reste de la parcelle pour permettre un projet de division avec aménagement du terrain en fonction de la zone humide liée au ruissellement. Mr GUERIN signale la présence du réseau d'eau sur la parcelle, d'un poteau électrique et téléphonique sur le talus de celle-ci ainsi que la présence d'une réserve incendie sur la parcelle voisine.

Avis CE :

La demande concernant le classement du bâtiment en Bâtiment pouvant changer de destination est envisageable et à étudier par CC LPA

Le classement en zone A de la parcelle correspond à sa situation sur le territoire communal avec les contraintes environnementales, n'ayant pas de lien avec un secteur urbanisable, les constructions à proximité étant également classées en zone A, le classement demandé, sous entendant un projet d'urbanisation, ne paraît pas recevable. Etude par CC LPA

Avis LPA :

La CCLPA rejoint l'avis de la CE concernant la modification du classement de la parcelle. Concernant le bâtiment, celui-ci étant en ruine, il n'est pas envisagé de le repérer pour un changement de destination.

**Avis CE :**

- 1) OK
- 2) OK

Demandeur : Mr AMOURS Brian

Contribution déposée le 15/06/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Drucourt** Requalification d'une partie de la parcelle ZA160-(zone Nj)

Analyse de la demande par CE:



La parcelle ZA160 (5 999 m²) fait l'objet d'une double qualification : zone Uh pour sa partie droite, zone Nj pour sa partie gauche (env 2 500 m²). Elle s'inscrit dans la continuité d'une zone Uh (hameau du Mesnil) implantée au milieu de terres agricoles. Le propriétaire demande la requalification de cette portion Nj en Uh, car ce projet de classification pour lui ne répond à aucune logique formelle et les limites de zonage retenues pour la séparation Uh / Nj ne sont qu'une survivance du passé lorsque sa parcelle et celle de son voisin ne formaient qu'une seule et même propriété. L'absence sur le hameau d'autre zone Nj renforce chez Mr AMOURS l'interrogation et le sentiment d'injustice.

Avis CE : La classification en Nj d'une partie de la parcelle ZA160 ne semble pas correspondre à une logique de protection écologique particulière. Elle se situe en extrémité d'une zone Uh, ceinte de terres agricoles : il n'y a donc pas de raison de coupure d'urbanisation, ni de 'poumon vert' en milieu urbain. Le règlement graphique ne fait état d'aucune prescription réglementaire la concernant et elle ne semble pas constituer un espace naturel spécifique justifiant d'une nécessité de protection particulière. La demande peut être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

La partie ouest de la ZA25 est amenée à repasser en non constructible suite à l'arrêté préfectoral statuant sur la dérogation au principe d'urbanisation limité (Arrêté n°DDTM/SPRAT/2026-007), il n'est donc pas envisageable de répondre favorablement à la requête de M. Amours.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Me **ESTEVEES Virginie**

Contribution déposée le 16/06/2026

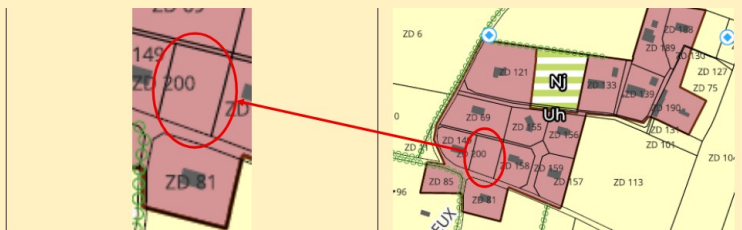
Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Saint Christophe sur Condé** Maintien de la requalification de la parcelle ZD200- (zone Uh)

Analyse de la demande par CE:



Le projet de PLUI CCLPA requalifie la parcelle ZD200 (1 164 m²) en zone Uh. La propriétaire demande que ce zonage soit maintenu dans le projet définitif.

Avis CE : Un changement de zonage de la seule parcelle ZD200 dans le projet définitif ne correspondrait à aucune logique ni cohérence. La demande doit être confirmée par la CC LPA.

Avis LPA :

La CCLPA confirme que le zonage de la parcelle ZD200 sera maintenu en Uh.

Avis CE : OK

Demandeur : Indivision **VAUQUELIN**

Observation déposée le 17/06/2026

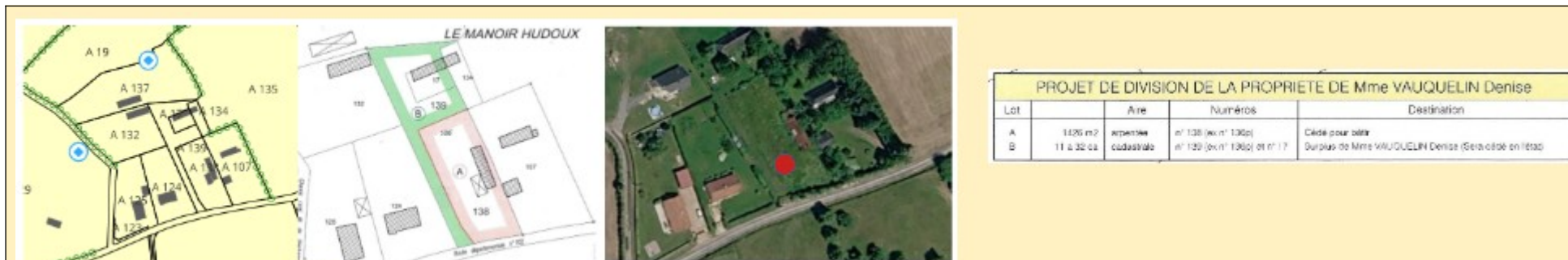
Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **La Chapelle-Hareng** Les membres de l'indivision « Vauquelin » demande que la **parcelle cadastrée A 138, située au lieu-dit Le Manoir Hudoux sur la commune de La Chapelle-Hareng (27230)**, classée en zone « A ». au projet de PLUI soit classée constructible

Analyse de la demande par CE:



L'indivision Vauquelin considère comme dent creuse cette parcelle, indique également des CU positifs N° 027 149 19 B0003, délivré en 2020 puis renouvelé en 2022. N° 027 149 23 B0009, délivré le 20 février 2024, dont le but était une division de propriété telle que présentée.

Avis CE : Cette parcelle (point rouge) ne peut pas être considérée comme dent creuse, une habitation étant présente, confirmée par vue aérienne. L'ensemble du secteur est classé en zone A, la possibilité d'un classement en Ah n'a pas été retenu dans le projet. Le projet de division de parcelle doit pouvoir se faire sans zone constructible. Les possibilités de constructions et d'extension sont gérées par le règlement de la zone A. Dans le contexte actuel du projet de PLUi la demande de classement en zone constructible est difficilement recevable et est-elle nécessaire ? Etude CC LPA

Avis LPA :

L'absence d'un hameau constitué ne permet pas de considérer la parcelle A 138 en dent creuse. De plus, la division présentée a déjà été effectuée. Concernant le bâtiment présent sur la parcelle, il ne s'agit pas d'une habitation mais d'un ancien bâtiment agricole dont l'état ne permet pas d'envisager un changement de destination.

La CCLPA étudiera la création d'un secteur Ah, intégrant la parcelle A 138, sous réserves de l'avis de la CDPENAF.

Avis CE :

1) OK

2) Dont Acte

Demandeur : Mr DIJON Ludovic

Requête déposée le 17/06/2026 (dossier)

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de St Georges du Vièvre Demande la raison du classement en constructible d'un morceau de Zi 93 non numérotée cadastre

Analyse de la demande par CE :



Parcelle non numérotée flèche bleue. Au dire de Mr Dijon, la parcelle Zi 93 est totalement en friche, non entretenue, elle fait le lien avec les parcelles agricoles qui se trouvent en face, ceci dans le cadre du ruissellement des eaux pluviales. Différents points sont signalés par Mr Dijon : Un fossé large à ciel ouvert serait présent pour la circulation de l'eau ainsi qu'une zone humide, et le passage d'un tuyau d'évacuation d'un drainage agricole. Il a également entendu parler d'un projet de construction sur cette parcelle de plusieurs maisons (3 ou 4) ce qui ne pourrait que nuire à la sécurité, à la tranquillité du secteur et un impact négatif sur la valeur de son bien.. L'état de la parcelle 93 dans son ensemble est plus du ressort de la police du Maire, mais impact apparemment le voisinage, et de plus sert de déversoir en cas de pluie d'orage dont nous n'avons pas trouvé de signalisation.

L'avis de la commune sera demandé.

Avis Mairie : Le passage du drain agricole et d'un fossé large à ciel ouvert sont confirmés, la parcelle Zi 93 reçoit les ruissellements d'eaux pluviales Cette parcelle n'a pas vocation à l'urbanisation.

Avis CE : Cette parcelle, non numérotée, a certainement été demandée dans le cadre des « dents creuses » lors de l'élaboration du projet. Elle fait le lien entre deux zones urbanisées. La coupure de la zone constructible, ne devrait pas avoir de conséquences (pas de projet d'assainissement collectif prévu). Les observations présentées ont été vérifiées et doivent être prises en compte. Le classement de cette parcelle doit être revu. Un plan communal concernant cette parcelle Zi93 serait intéressant au titre du ruissellement. La demande est recevable, étude pour déclassement CC LPA

Avis LPA :

La partie de la parcelle Zi93 sera reclassée en « non-constructible », de même que la ZA 59 en raison de la discontinuité provoquée par ce reclassement.

Avis CE : Dont Acte

Demandeur : Mr READ Mark Représenté par Mr DIJON

Requête déposée le 17/06/2026 (dossier)

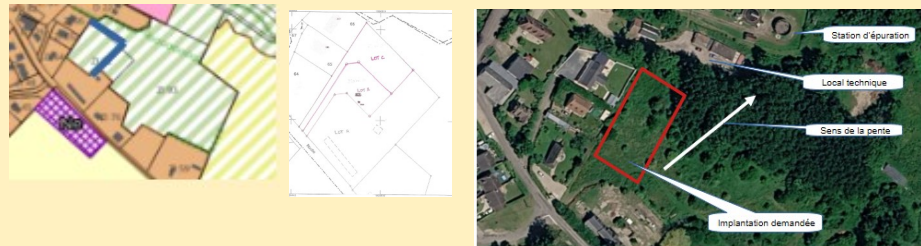
Registre commune de St GEORGES du VIEVRE

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de St Georges du Vièvre Souhaite la possibilité de classement d'une partie de la Zi 62 en constructible.

Analyse de la demande par CE:



Mr Read a acheté cette propriété pour sa retraite, il travaille pour l'instant à l'étranger. Il souhaite pouvoir mettre ,en vente pour la construction, une partie de la parcelle Zi 62 dont il est propriétaire. Le projet serait, semble-t-il, de faire le pendant avec les parcelle 65 et 66 en faisant un chemin d'accès le long de sa parcelle et de la 64 La limite serait le trait bleu (approximatif)
le 25/06/26 permanence de Lieurey Mr Dijon est venu nous apporter le projet de Mr Read (extrait d'une demande de CU)
L'avis de la commune sera demandé.

Avis Mairie : Le projet se trouve à proximité de la station d'épuration et du local technique communal donc pouvant être soumis à des nuisances olfactives et sonores. Le terrain est déjà en pente dans ce secteur. La sécurité incendie n'est pas garantie.

Avis CE : Les Zi 62 et 93 sont classées en Np : Zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques, ce qui est assez difficile à croire à la vue des photos présentées par Mr Dijon et confirmé par une visite sur place d'un CE. Cette demande de constructibilité paraît difficilement recevable du fait des possibilités de nuisances et de sécurité. Etude CC LPA

Avis LPA :

Le classement en Np de la parcelle s'explique par la présence du Château de Launay à l'Est de cette zone, il a été effectué à la demande de l'ABF. De ce fait, et en prenant en compte l'avis de la commune, la CC LPA n'envisage pas de répondre favorablement à la requête.

Avis CE :

OK

Demandeur : Mr POTTIER

Requête déposée le 17/06/2026

Registre commune de **St GEORGES du VIEVRE**

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune d'Heudreville en Lieuvin Souhaite le classement en « bâtiments pouvant changer de destination » des bâtiments situés sur sa parcelle ZD 32 .
Déplore également le manque de protection de l'environnement et du patrimoine, vergers et prairies. Pense que certaines zones pourraient être classées en Ah par ex ZC 85

Analyse de la demande par CE :



Trois bâtiments sont demandés en classement (★ Etoiles rouge), afin de les réhabiliter et les transformer en gîtes dans l'avenir. Ils sont situés sur la parcelle ZD 32

Avis CE : Cette demande n'a pas de conséquence sur l'urbanisme, mais elle peut contribuer au cadre de vie. La demande peut être étudiée par CC LPA,

Avis LPA :

Les bâtiments seront repérés pour changement de destination.

Avis CE : Dont Acte

Demandeur : Mr JOUAS Dominique

Contribution déposée le 18/06/2026

Registre commune de

Registre numérique : **Oui**

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Saint Pierre de Corneilles Changement de destination d'un bâtiment de la parcelle AC218-(zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mr JOUAS est propriétaire de la parcelle AC218 (16 362 m²), contenant un bâtiment pour lequel il demande un changement de destination afin de pouvoir l'agrandir et le transformer en habitation, bâtiment qui fait une demande de CU opérationnel écrit-il. Mr JOUAS précise que des échanges sont en cours avec la commune pour allouer sur cette même parcelle un morceau de terrain dans le cadre de la défense incendie

Avis du Maire : Registre St Pierre de Cormeilles le 16/07/26 Mr le Maire souhaite que ce bâtiment soit classé en tant que « bâtiment changeant de destination » Un CU est en cours.

Avis CE : La commune de Saint Pierre de Cormeilles est couverte par un PLU approuvé en 2018. La parcelle AC218 y est classée en zone N au même titre que les parcelles voisines. L'ensemble de la zone (parcelles AC218 et environnantes) est passée de zone N à zone A sur le projet de PLUi. Sur cette même zone, le règlement graphique du projet de PLUi fait état d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle AC112), précision qui figurait déjà sur le règlement graphique du PLU 2018. Il n'est pas d'élément qui pourrait s'opposer à la présence d'un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle AC218, il ne remettrait pas en cause à lui seul l'OAP sectorielles « Route de Lisieux ». La demande peut donc être étudiée par la CC LPA

Avis LPA :
Le bâtiment sera repéré pour un changement de destination. La CCLPA indique néanmoins qu'une demande de Certificat d'urbanisme est en cours et que le Département de l'Eure a émis à un avis défavorable pour la création d'un accès sur le RD 810.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mme et Mr **LOTHE & TROUSSEL**

Contribution déposée le 18/06/2026

Dépôt dossier Registre commune de **Epaignes** 20/06/26

Registre numérique : **Oui**

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Epaignes** Conteste le reclassement de la parcelle AB 526 de la zone 1AU (à urbaniser, vocation habitat) vers la zone AP (Agricole Paysagère) opéré par le projet de PLU et demande le maintien de sa constructibilité tel qu'il existait au PLU communal « 1AU »

Analyse de la demande par CE :



La parcelle AB 526 était classée en zone constructible sur le PLU de la commune d'Epaignes. Elle se trouve en centre-bourg. A côté de cette parcelle, une OAP consommant 2,37 ha de terre agricole est prévue au PLUi. Le classement de cette parcelle AB 526 entre en contradiction avec les différents objectifs développés dans le projet de PLUi.

Avis CE :



L'OAP et la AB 526 faisaient partie d'une zone 1AU sur le PLU communal. Il peut être noté que l'OAP est implantée sur une partie agricole, visualisée en labour. L'emplacement de cette parcelle AB 526 présente l'avantage d'une continuité de l'urbanisation du centre bourg sans consommation de terres agricoles. Une vue aérienne ne montre pas de particularité spécifique à part la présence du groupe scolaire. La classification en Np de la parcelle AB 256 et la prévision d'une OAP dans le même secteur, sans explications, interrogent. Des motivations valables du classement en Np devraient au minimum être données. Sans motifs valables le classement de cette parcelle devra être revu et la prévision de l'OAP révisée par la CC LPA

Avis LPA :
La consommation supplémentaire de 1,8 ha d'ENAF n'est actuellement pas possible au sein du projet de PLUi sans retirer cette même surface sur un autre secteur. Le projet de PLUi sur l'OAP au nord, prévoit déjà une réduction importante de la consommation d'ENAF (-2.1 ha) par rapport au PLU en vigueur sur la commune. De plus, ce terrain appartient à un bailleur social, et un projet est en cours, ce qui n'est pas le cas sur la parcelle AB526, constructible depuis plus de 10 ans et sur laquelle aucun projet n'a jamais été déposé. A noter également, que si la parcelle AB526 devait faire l'objet d'un reclassement, une OAP prévoirait une densité d'environ 20 logements/ha sur celle-ci, soit environ 36

Avis CE : OK application Réglementation

logements, tout en prenant en compte la conservation des haies et de la mare.

Demandeur : Mr LEROY Jean-Pierre

Contribution déposée le 19/06/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Dossier en général Voudrait savoir s'il est prévu de reconstituer une partie des talus et haies détruits par les agriculteurs. Estime que l'inventaire concernant les mares est inapproprié celles-ci ayant été rebouchée à 90 %. Souhaite savoir qui va assurer la protection des haies et des mares et quelles sanctions seront appliquées pour ceux qui arrachent les haies et rebouchent les mares Ne voit pas ce qui a été fait pour éviter de futures inondations.

Analyse de la demande par CE: Le dossier aborde la protection des haies et des mares ainsi que les risques inondations. Voir Enjeux/Evaluation environnementale : Milieu physique, Ressources naturelles, Paysages et patrimoine, Espaces naturels, Impacts du changement climatique, Risque naturel et technologique, ainsi que les OAP.

Avis CE : Le diagnostic et l'inventaire qui ont été fait, ont le mérite d'exister, mieux vaut tard que jamais. Ils correspondent à une image actuelle du territoire et prouvent la prise en compte de ces éléments. La prise en compte des éléments naturels est réelle dans le dossier. Le pouvoir de police et les sanctions peuvent être développées par CC LPA

Avis LPA :

L'inventaire des mares est réalisé dans le cadre du programme d'action Trame Verte et Bleue de la CCLPA, et du Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie. Il a débuté en 2020 et se poursuit quotidiennement. S'il est vrai que de nombreuses mares ont été supprimées, cet inventaire a permis de recenser plus de 2000 mares sur notre territoire. De plus la CCLPA mène également un programme de restauration et création de mares.

Un travail du même ordre est envisagé concernant les haies dans le futur.

Concernant l'aspect sanction, les éléments protégés dans le PLUi relèveront du pouvoir de police du maire, un accompagnement est prévu par les services de la CCLPA.

Avis CE : OK

Demandeur : Mr et Me BEGUE Grégory et Marie-Laure

Contribution déposée le 19/06/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune La Chapelle Hareng Requalification de la parcelle B143- (zone A)

Analyse de la demande par CE:



Les propriétaires de la parcelle B143 (7 234 m²) demandent une requalification pour permettre une constructibilité intégrale, ou, à défaut, partielle. La parcelle B143 s'inscrit dans un ensemble foncier comprenant les parcelles B142 et B144 dont ils sont également propriétaires. Cet ensemble est situé en continuité immédiate du bourg et du bâti existant, il est desservi par la route de la Forge, par les réseaux publics et par une borne incendie. Ils joignent à leur demande 2 certificats d'urbanisme opérationnel (2022 et 2024) validés et arguent que la parcelle, bien qu'inscrite à la PAC, ne fait pas l'objet d'une exploitation depuis plusieurs années.

Avis CE :



La parcelle apparaît au RPG à partir de 2018 au titre 'Prairie permanente'. La continuité avec les parcelles B144 et B142 (zone Ub pour les deux) pour former un ensemble foncier uniforme ne constitue en soi pas un argument suffisant pour justifier d'une requalification. En revanche, le CU opérationnel délivré en 2022 et renouvelé en 2024, alors que la parcelle était déjà inscrite à la PAC, et que la loi Climat et résilience était déjà effective, justifie de reconsidérer la demande.

Une requalification partielle en Zone Ub ne provoquerait pas de dilution de l'habitat puisque la zone s'inscrirait dans la continuité de la parcelle B142 et que le projet de PLUi admet l'implantation d'une habitation en parcelle B97 (bâtiment pouvant changer de destination) plus éloignée du centre bourg. L'étude de la demande peut être faite avec les propositions suivantes : Une partie classée en Ub suivant trait bleu ou vert et n'autorisant qu'une construction (protection de la mare et de ses environs)

La demande peut donc être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

Un avis défavorable est donnée à cette requête en raison des motifs suivant :

- Consommation d'ENAF importante que ce soit pour la parcelle entière (7234 m²) ou la proposition de la CE (env. 2900 m²), particulier pour la construction d'une unique habitation.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

- Parcelle agricole figurant au registre parcellaire graphique (RPG)

La délivrance du CU en 2022, après instruction par la DDTm, ne prenait pas en compte le nécessaire objectif de réduction de la consommation d'ENAF et les objectifs du PADD.

A noter que la parcelle AB97, sur laquelle un bâtiment est repéré, comporte déjà une habitation.

OK

Demandeur : Mr QUESNEY J - Me DANVEAU A

Requête déposée le 20/06/2026

Registre commune de **Epaignes**

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **St Sylvestre de Cormeilles**. Propriétaire des parcelles AB 99 et 100 souhaitent voir une partie de la parcelle AB 100 en constructible. Un accord verbal du Conseil Municipal leur aurait été donné.

Analyse de la demande par CE :



La parcelle AB 100 se trouve en limite de zone Uh. La demande est visualisée, approximativement par le trait bleu. La surface souhaitée devrait être suffisante pour une implantation correcte d'une maison d'habitation (1500m² à 2000m² environ). Les réseaux sont à proximité

Avis CE : L'autorisation permettrait au couple de s'implanter durablement dans leur commune. Cette demande ne devrait pas déséquilibrer le projet au niveau communal. Si le projet était connu du CM, ce qui semble être le cas, il aurait dû être pris en compte lors de l'étude. L'étude de cette demande peut être faite par CC LPA.

Avis LPA :

Après analyse, la CCLPA n'envisage pas la requalification de la parcelle mais propose d'inscrire la bâtiment présent sur la parcelle pour un changement de destination.



Avis CE :OK

Application
Réglementation

OK pour bâtiment

Demandeur : Mr DELABARE Christian

Requête déposée le 20/06/2026

Registre commune de **Epaignes**

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Parcelle AD 147 **St Pierre de Cormeilles**. Demande la raison du découpage entre les parcelles AD 148 , AD147 et AD 142

Analyse de la demande par CE:



Cette découpe sans explications ne peut qu'interroger, elle devra être justifiée. L'homogénéité entre les trois parcelles, est demandée par Mr Delabarre. Demande de Mr Delabarre en bleu



Avis CE : Sans explications valables et n'ayant apparemment pas d'incidence sur le projet. la CC LPA devra étudier la demande dans le cadre de l'homogénéité du secteur	
Avis LPA : La CCLPA est favorable à cette demande et le zonage sera modifié.	Avis CE : Dont Acte

Demandeur : Mr SOYER Olivier			
Requête déposée le 20/06/2026	Registre commune de Epaignes	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Epaignes parcelle D 292. Demande la raison du classement en Np de cette parcelle et son retour en Uh			
Analyse de la demande par CE:  Note : L'indication D 240 correspond à la parcelle du dessus, La parcelle D 292 correspondant à un ensemble déjà divisé en parcelle construite. La parcelle D 292 se trouve divisée avec un classement Np, (flèche rouge) interdisant toute construction. L'urbanisation de cet ensemble, ancien corps de ferme, est déjà connu, les dessertes réseaux étant faites.			
Avis CE : Sans explications valables le classement en zone Np, remettant en cause l'homogénéité de cet ensemble urbanisé, devra être revu par la CC LPA, n'ayant apparemment pas d'incidence sur le projet. Bien que n'ayant pas de demande, la CE se pose également la question pour la parcelle située au dessus et difficilement identifiable qui se trouve dans le même cas de figure et la CC LPA devra également y réfléchir (flèche verte).			
Avis LPA : Les deux secteurs seront basculés en secteur constructible.			Avis CE : Dont acte

Demandeur : Anonyme			
Contribution déposée le 22/06/2026	Registre commune de	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande :Ma contribution concerne le volet biodiversité du PLUi. 1)- Je note que les sites d'écrasement connus d'amphibiens ne sont pas pris en compte. Peut-être se renseigner auprès du site Faune Route. 2)- Rien sur la trame noire dans le PADD, l'OAP TVB. Pourtant la pollution lumineuse augmente. (Faire un rappel de l'arrêté de déc. 2018, types de luminaire interdit, température de couleur autorisée...). La pollution lumineuse impacte aussi bien les espèces diurnes que nocturnes. De plus, l'intercommunalité à un rôle à jouer pour la sauvegarde des chauves-souris. L'association le Groupe Mammalogique Normand est d'ailleurs basée à Epaignes. A-t-elle été concertée ? 3)- OAP TVB : pas très ambitieux car il s'agit de simples recommandations qui manquent de précisions. Par exemple, préciser la période de taille de haie à éviter et rappeler que c'est une obligation pour les agriculteurs de la respecter. 4)- La trame verte de Lieuvin Pays d'auge ne concerne uniquement les haies et les lisières forestières ? Rien sur les arbres isolés, à cavité, la gestion différenciée des espaces verts... ? 5) - Carte sous trame humide illisible sur le PDF en p15 - OAP TVB 6)- Sur le règlement graphique, je suis très étonnée de voir peu de mares apparaître malgré le PRAM. Par exemple, sur le secteur Saint Etienne l'Allier et Saint Martin Saint Firmin au niveau du lieu-dit Merisier Barrier, il y a au moins 6 mares et seulement une ou deux sont signalées sur la carte. (Imp. Auvilliers au moins 3 mares anciennes en bord de route...) 7)- Toujours sur le règlement écrit, je suis étonnée de voir que les haies en zone A sont peu identifiées sur la Carte alors qu'il s'agit parfois de vieilles haies avec des arbres centenaires. (Ex : Route de Pont-Audemer en arrivant sur le bourg de Saint Martin Sain Firmin et le long de la départementale côté Saint-Etienne l'Allier des chênes centenaires ne sont pas protégés ?) Je ne connais pas bien l'ensemble du territoire mais j'ai l'impression que beaucoup d'éléments paysagers n'ont pas été repris dans le règlement graphique ce qui est dommage car il y a eu une étude TVB et un PRAM à l'échelle de l'interco. 8)- Enfin, dans l'OAP TVB, rien sur les secteurs de continuités écologiques à restaurer ? Comment ont été utilisés les résultats de l'étude TVB ? A part une carte, je ne vois pas grand-chose. Pour info, un secteur de l'interco est identifié dans le SRADDET comme d'importance régionale. A intégrer ! 9)- Le traitement des clôtures est très léger. Il pourrait être intéressant de faire un coup de projecteur sur le programme Piqu'en ville et illustrer les passages à hérissons. De plus, la perméabilité des clôtures sert à la faune mais aussi à la gestion des eaux de pluie et au cadre de vie. Il faut voir les palissades et autres murs plein apparus le long des départementales route de Saint Georges. 10)- OAP sectorielle : Corneilles Route de Pont l'évêque. Vraiment ? Construire sur un verger et à proximité d'une mare ??? Où est la prise en compte de la biodiversité ? 11)- Idem OAP Lieurey, route de saint georges. OAP Saint Germain, la Croix du theil = destruction de vergers			

- 12)- OAP Malouy rue des puits : Conserver un espace ne pouvant pas être imperméabilisé autour de la mare.
 13)- OAP sectorielle : Corneilles Rue des Monts du bourg. Pourquoi ne pas préserver dans le futur projet les haies à l'Est et Ouest qui délimitent la parcelle à construire ?
 14)- OAP Saint-Pierre-de-Corneilles route de Lisieux : la haie ne peut pas être préservée ? Sera t elle compensée ?
 15)- Vannecrocq, OAP rue de la Fontaine Domin : pourquoi ne pas conservée la haie en limite de parcelle ?
 16)- De manière générale sur les OAP sectorielles : Peu de prise en compte de la TVB ! Construction sur des vergers. Très peu d'arbres à conserver. Trame bleue = gestion de l'eau à la parcelle peu prise en compte dans les projets.

Pour conclure, je trouve que le PLUi doit être plus ambitieux sur la partie TVB. Lieuvin Pays d'Auge est un territoire rural et agricole. Il faut préserver ce paysage et les éléments paysagers. Bien réfléchir aux nouveaux aménagements et arrêter les lotissements rectangulaires avec les grillages, la pelouse rase qui ont fait disparaître une prairie ou une zone naturelle.

Analyse de la demande par CE: 2) La trame noire est abordée dans l'évaluation environnementale/ les espaces naturels avec définition, constat et espèces pouvant être impactées Pour les autres points critiques et suggestions à analyser par la CC LPA et prises en compte éventuelles

Avis CE : Des points de détails à étudier et pouvant améliorer le dossier si avérés par CC LPA

Avis LPA :

Certains point évoqués sont pertinents mais ne relève pas du PLUi, mais seront transmis aux services et partenaires de la CCLPA pour être étudiés et pris en compte.
 Concernant les mares, les mares figurants sur les plans sont celles du PRAM, et seront mises à jours avant l'approbation. La CCLPA a réalisé un travail important sur ce sujet depuis 2020, qui se poursuit au quotidien afin d'améliorer la connaissance.
 Les remarques sur les OAP seront étudiées au cas par cas avant l'approbation.
 De plus, l'évaluation environnementale itérative sera mise en jour en fonction des corrections apportées au dossier avant approbation.

Avis CE : OK

Demandeur : Me FICHET DE CLAIRFONTAINE CHANTAL

Contribution déposée le 22/06/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Epaignes** Parcelle B 408 La demande concerne la réhabilitation d'un bâtiment existant, sans création d'urbanisation nouvelle ni consommation supplémentaire d'espace agricole, afin de permettre l'accueil ponctuel de nos enfants et de notre famille, celui-ci n'était pas repéré au document d'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Analyse de la demande par CE:

Madame Fichet de la Clairefontaine s'est présentée lors d'une permanence pour prendre connaissance du projet de PLUi et de la carte de zonage de la commune de Epaignes.

Elle a ensuite déposé sur le registre (texte et six documents joints)

Elle constate que sur ce plan existe bien le bâtiment pour lequel elle avait sollicité un CU qui lui a été refusé parce que : ; *Considérant que le bâtiment objet de la demande n'est pas repéré au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et que de ce fait, celui-ci ne peut pas changer de destination*

Elle demande de ce fait que :

- Constat soit fait de la réelle existence de ce bâtiment,
- que celui-ci puisse être classé comme « *pouvant changer de destination* »
- et elle demande enfin qu'elle puisse être autorisée à y conduire des travaux pour le rendre habitable (pour accueillir ses enfants) en argumentant *que cela ne nuirait pas à une activité agricole ni ne porterait atteinte au paysage* »



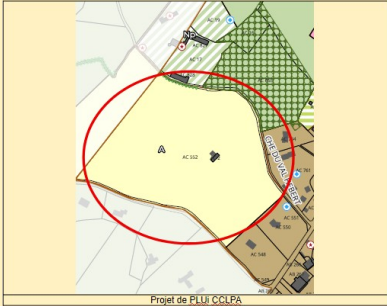
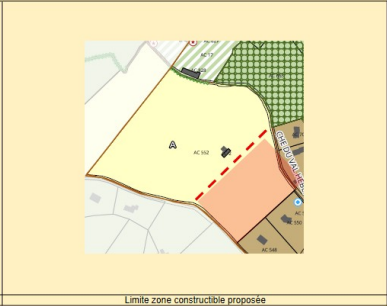
Le projet envisagé consiste à réhabiliter un bâtiment existant, sans création d'urbanisation nouvelle ni consommation supplémentaire d'espace agricole, afin de permettre l'accueil ponctuel de nos enfants et de notre famille.

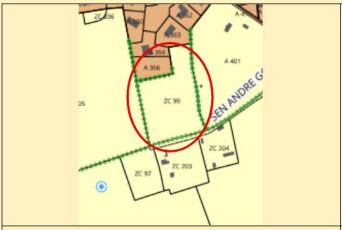
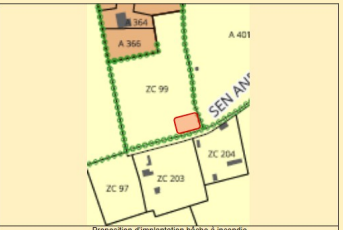
Avis CE : Ce petit bâtiment de type normand, existant bel et bien (*peut-être y a-t-il eu imprécision dans la formulation*) a un certain caractère et mérite une possibilité de réhabilitation qui ne devrait pas avoir d'incidence sur l'urbanisme. Cet aménagement contribuerait à une remise en état et valorisation d'un patrimoine agricole ancien La demande est recevable et peut être traitée par la CC LPA

Avis LPA :

Le bâtiment sera repéré pour changement de destination.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr LESAGE Gilbert			
Requête déposée le 22/06/2026	Registre commune de Cormeilles	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : 1) Demande de confirmation sur le règlement écrit 2) Demande de requalification de la parcelle AC552- CORMEILLES			
Analyse de la demande par CE:  Projet de PLUi CCLPA  Limite zone constructible proposée 1) Mr LESAGE souhaite confirmation que le PLUi lui permettra de construire une extension de 80 m² d'un hangar de stockage existant sur sa parcelle (comme inscrit au projet de règlement écrit page 154) 2) Mr LESAGE souhaiterait qu'une partie de sa parcelle AC552 (35 408 m²) soit déclarée constructible pour lui permettre de répondre aux demandes d'achat de terrain qu'il dit recevoir. Il argue en cela de la situation de sa parcelle (proximité du centre-ville et du collège) et de l'existence des réseaux publics (eau □ 125, électricité, tout à l'égout). La requalification proposée concerne la fraction de la parcelle en continuité des zones Uc voisines jusqu'au droit de l'implantation de sa maison.			
Avis CE : 1) Confirmation à apporter par la CC LPA 2) La parcelle est située en limite de commune avec Saint Pierre de Cormeilles. Elle est ceinte sur cette dernière par une parcelle zone A (AN114) et des parcelles en zone N (AM73, 74, 93 et 94). Le projet de PLUi prévoit 4 OAP « Densification et Sectorielles » au profit de Cormeilles, dont 3 prises sur des parcelles sises en zone A ou zone Nj selon le plan de zonage du PLU de la commune (2022). Ces 3 OAP s'inscrivent pour les « branches » Nord (2) et Sud-Est (1) du bourg. La requalification de la fraction de parcelle AC552 en zone Uc, à l'identique des zones voisines, ouvrirait une possibilité d'implantation en extrémité de la branche Sud-Ouest du bourg sans induire de dispersion de l'habitat, mais avec un potentiel d'au moins quatre habitations en plus des projets. Dans le contexte du PLUi la demande est difficilement recevable La demande sera néanmoins étudiée par la CC LPA.			
Avis LPA : 1) La CCLPA confirme la possibilité d'extension 2) En raison d'une probable suppression ou réduction de l'OAP Route de Pont Audemer, une nouvelle OAP pourrait être étudiée sur cette parcelle.			Avis CE : 1) OK 2) Ok Dont acte

Demandeur : Me FIRMIN Christèle			
Requête déposée le 22/06/2026	Registre commune de Cormeilles	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Duranville Demande la requalification de la parcelle ZC99- (zone A)			
Analyse de la demande par CE:  SEN ANDRE G'  Proposition d'implantation bâche à incendie La commune de Duranville est régie par le RNU. Les propriétaires de la parcelle ZC99 (6 750 m²), Mme FIRMIN et ses filles, souhaitent pouvoir y construire une habitation et demandent la requalification de la parcelle pour rendre possible cette opération. Un premier CU avait été délivré en 2007 pour un projet de construction de 3 maisons sur cette parcelle. Le CU de 2012 a été refusé (le pétitionnaire doit en donner les raisons) Mme FIRMIN précise également qu'elle échange avec la Maire de Duranville pour mettre gracieusement à disposition de la commune une fraction de sa parcelle afin de permettre l'installation d'un dispositif de défense extérieur contre l'incendie (bâche incendie) qui bénéficierait aux habitations sises de l'autre côté de la rue (parcelles ZC97, 203 et 204) et permettrait ainsi de respecter les normes de sécurité.			

Avis CE :

La parcelle s'inscrit dans la continuité directe du bourg, au sud de celui-ci. La requalification en zone Ub, à l'instar des parcelles A366, 364 et 363 qui la bordent au Nord, ne provoquerait pas de dilution de l'habitat et n'entraînerait pas de rupture dans le tissu urbain. De même, le projet d'implantation d'une seule habitation ne remettrait pas en cause le principe retenu d'un développement équilibré et cohérent. Pour mémoire, la parcelle ZC99 est intégrée dans le PDA de l'église de Duranville (projet du PDA ou périmètre des 500 m)

L'attention est attirée sur le fait qu'en 2012 le projet était prévu pour 3 habitations et non pas une, que la desserte éventuelle se ferait par la sente A Golbot, qui de part la protection des haies de bordures répertoriées ne pourraient être ou difficilement élargie, qu'un précédent serait créé et les parcelles ZC 97, 203 et 204 pourraient également demander un classement identique. Seule la demande pour une habitation paraît recevable.



Dans le cas d'une seule habitation des possibilités pourraient être données suivant les traits bleu ou vert avec une surface adéquate La demande pourra être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

La CCLPA émet un avis défavorable à cette requête pour les motifs suivants :

- Accès difficile : impasse très étroite ne pouvant être élargie.
- Pas de collecte des déchets en porte à porte possible
- Pas de DECI
- Consommation d'ENAF importante.

A noter, les propositions de la CE ne prennent pas en compte la création d'une voirie d'accès jusqu'à la rue au sud, qui serait aussi consommatrice d'ENAF.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr RIGAUD Yann

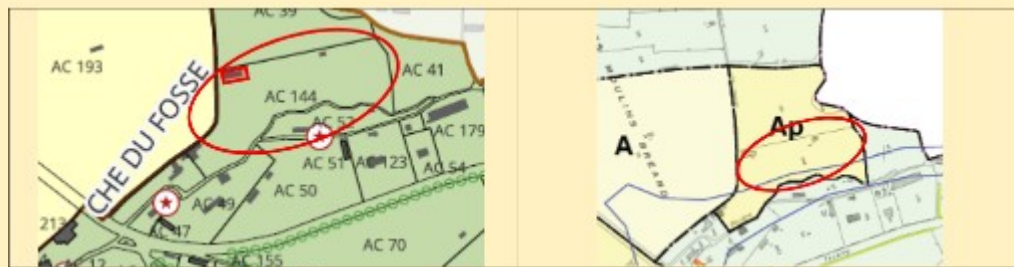
Requête déposée le 22/06/2026

Registre commune de Cormeilles

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Saint Pierre de Cormeilles** Demande de changement de destination d'un bâtiment de la parcelle AC144- (zone N)

Analyse de la demande par CE:

Mr RIGAUD est propriétaire de la parcelle AC144 (12 112 m²), contenant deux bâtiments. Il demande un changement de destination du plus grand des deux afin de pouvoir le transformer en hébergement touristique.

Avis CE : La commune de Saint Pierre de Cormeilles est couverte par un PLU approuvé en 2018. La parcelle AC144 y est répertoriée en Zone Ap ; le règlement dudit PLU y autorise l'hébergement touristique pour les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination. Dans le projet de PLUi CC LPA, la parcelle AC144 passe en zone N. Les parcelles AC178 et AC78, elles aussi en Zone N et situées dans la même localisation, comptent chacune un bâtiment pouvant changer de destination. La demande peut donc être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

Le bâtiment sera repéré pour un changement de destination.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr JEAN Henri

Requête déposée le 22/06/2026

Registre commune de Cormeilles

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Le Bois Hellain** Demande de requalification de la parcelle B188-(Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mr Jean est propriétaire des parcelles B189 et B188 (7 166 m²). La B189 est classée en Zone Uh dans le projet de PLUj CCLPA, la B188 est classée en Zone A. Il souhaite connaître les raisons de cette différence et demande qu'une partie de la parcelle soit classée constructible, à l'exemple de parcelles voisines.

Avis CE : La parcelle B188 s'inscrit au Sud-Est d'un hameau. Sa constructibilité partielle ne provoquerait pas de diffusion de l'habitat et la limitation à une zone contrainte restreindrait le nombre de constructions possibles, évitant ainsi de modifier le barycentre de la commune par un déséquilibre entre les hameaux. La demande peut être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

Le classement de la parcelle B188 en constructible présenterait une consommation d'ENAF importante (7166m²), la CCLPA n'y est donc pas favorable. Concernant la proposition de la CE, elle se trouve en extension de la zone bâtie, le long d'un chemin non carrossable.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr CARON

Requête déposée le 25/06/2026 dossier

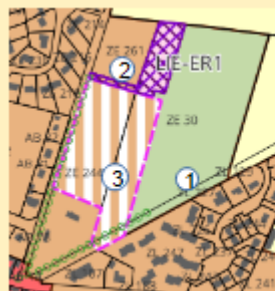
Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Lieurey** Demande le reclassement de la parcelle ZE30 en constructible

Analyse de la demande par CE:

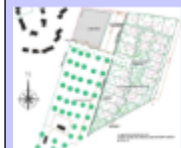


La parcelle ZE 30 était classée Aub « zone à vocation d'habitat dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU ». Mr Caron en avait déduit que cette parcelle était constructible et en attente du besoin communal. Il avait donc établi un pré-projet d'aménagement concernant les parcelles ZE 2444 et ZE 30. Le projet de PLUj prévoit le classement d'une partie de cette parcelle en zone N et une autre partie en constructible.

Une partie de la parcelle ZE 30 a été cédée à la commune pour agrandissement du cimetière et un alignement a été établi définissant la surface de l'OAP sectorielle dite route de St Georges incluant la parcelle ZE 244.

1 = ZE 30 2= cimetière 3= OAP

Avis CE :



Mr Caron avait anticipé un projet d'aménagement et de construction(ci-contre), sans apparement de demande de la mairie. La nouvelle définition du secteur ne permet plus cette anticipation. Le secteur constructible défini est dans une logique d'urbanisation accompagnée par l'OAP sectorielle.

La demande paraît difficilement recevable, la densification de logements déséquilibrerait certainement le projet. La demande peut néanmoins être étudiée par CC LPA.

Avis LPA :

L'aménagement proposé par M. Caron pose plusieurs soucis :

- Discontinuité avec la partie urbanisée de la commune, en impliquant un secteur urbanisé coupé du bourg par une zone agricole/naturel
- La création de l'accès sur la départementale sera plus dangereux que le projet de l'OAP qui prévoit une voie à sens unique entre la route de Saint Georges et la Rue du Flâneur.

Avis CE :

Le CCLPA est donc défavorable à la demande et n'envisage pas de modification de l'OAP.

OK

Demandeur : Mr et Me GANDUDERT

Requête déposée le 25/06/2026

Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune d'Epreville en Lieuvin. 1) Demande à ce qu'une haie soit répertoriée à protéger parcelle ZH 32 2) s'étonne de la qualité de l'eau

Analyse de la demande par CE:



- 1) Situés en zone agricole, et très sensibles à la protection de leur environnement et de leur propriété souhaitent que les haies soient répertoriées (suivant flèche bleue)
2) Très inquiets sur la qualité de l'eau, demande à ce que des zones de protection de captage soient instituées et en partenariat avec l'agence de l'eau soit développée une agriculture biologique

Avis CE : 1) Ce recensement devra être effectué et pris en compte par CC LPA, si correspondant aux critères 2) le PLUi ne gère pas la qualité de l'eau. C'est suite à une demande du syndicat d'eau que les protections des captages d'eau potable sont étudiées. Les différents périmètres sont ensuite définis par un hydrogéologue Après enquête publique. un Arrêté Préfectoral les imposera ensuite aux documents d'urbanisme.

Avis LPA :

Les haies indiquées seront répertoriées.

Concernant les périmètres de protections de captages, ils existent pour les captages situés sur le territoire de la CC LPA et ont été pris en compte dans l'élaboration du PLUi.

Avis CE :

Dont acte

OK

Demandeur : Mr et Me DULONG

Requête déposée le 25/06/2026 dossier

Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de Morainville-Jouveaux. Demande le classement en changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle D 39

Analyse de la demande par CE:



Le bâtiment est repéré par l'étoile rouge
Un certificat d'urbanisme a été déposé, en attente de réponse

Avis CE : Bâtiment de bonne facture La demande est recevable et peut être étudiée par CC LPA

Avis LPA :

Le bâtiment sera repéré pour un changement de destination.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Me LESIMPLE Françoise

Requête déposée le 25/06/2026 dossier	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Lieurey Demande de reclassement de la parcelle AB 107			
Analyse de la demande par CE:			
		La parcelle AB 107 d'une superficie de 4000 m² environ se situe à proximité immédiate du lotissement de l'Aubertine. Elle se trouve classée en zone N dans le projet de PLUj. Cette parcelle a toujours été classée constructible. Placée en centre bourg et avec un accès via le lotissement à proximité. Trois constructions (Bâtiments avec permis de construire) se trouvent sur cette parcelle. La propriétaire ne demande pas le classement en constructible de la parcelle AB 0047 située en dessous qui a pourtant une sortie sur voirie (flèche bleue)	
Avis CE : Ce classement en zone N ne paraît pas justifié. La demande est recevable et devra être étudiée par CC LPA			
Avis LPA : La parcelle AB107 sera requalifiée.			Avis CE : Dont acte

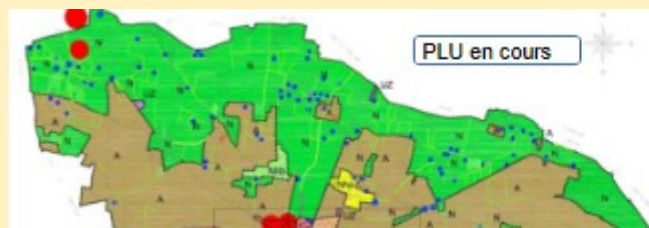
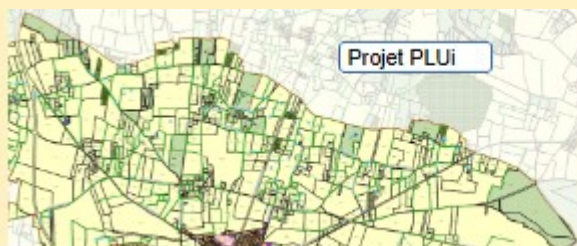
Demandeur : Me MARTIN Nicole			
Requête déposée le 25/06/2026 dossier	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Lieurey Demande le classement en zone urbaine d'activités économiques et commerciales des parcelles Ac 176 et AC 187			
Analyse de la demande par CE:			
		Ces deux parcelles sont dans l'environnement immédiat d'une supérette (AC 228) et pourraient profiter de l'attractivité de celle-ci pour l'implantation d'un commerce ou d'un établissement de proximité. L'entrée se ferait hors voie principale (flèche bleue)	
Avis CE : Cette demande est intéressante pour un éventuel développement commercial ou artisanal. Pour ne pas gêner le voisinage une restriction aux bruits d'outils devra être étudiée. La demande est recevable et peut être étudiée par CC LPA			
Avis LPA : La CCLAP ne souhaite pas répondre favorablement à cette requête pour les motifs suivants : - Consommation importante d'ENAF, parcelle figurant au RPG 2024 - Accès à créer sur une route départementale (RD27 ou RD 28) - Une zone artisanale est présente sur la commune, à moins de 500m, et son développement est prévue dans le PLUi.			Avis CE : OK Application Réglementation

Demandeur : Me ANGEVIN Corine			
Requête déposée le 25/06/2026	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Lieurey			

- 1) Demande les raisons pour lesquelles le coteau Nord de la commune précédemment classé N pour ses qualités environnementales est classé en Zone A.
- 2) Demande que les parcelles ZD 35, 66, 168 et 169 dont elle est propriétaire soient reclassées en zone N.
- 3) Ne comprends pas la non concordance des découpages des zones et du parcellaire

Analyse de la demande par CE:

Il ne peut s'agir que de raisons techniques pour l'élaboration du projet



Avis CE : Les réponses aux questions sont à donner par la CC LPA

Avis LPA :

- 1) Le choix de la CCLPA a été de mettre particulièrement en secteur Naturel du PLUi les secteurs relevant de :
 - Un site Natura 2000
 - Une zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
 - Un périmètre de protection de captage (immédiat ou rapproché)
 - Un boisement
- 2) Cela sera étudié
- 3) **Le zonage n'est pas systématiquement aligné sur les limites parcellaires.** En effet, une même parcelle peut être soumise à **des contraintes ou des objectifs d'urbanisation variés**, justifiant ainsi un découpage ou une affectation spécifique dans le cadre du PLUi.

Avis CE :
OK

OK Dont acte
OK

Demandeur : Me LEMOINE Andrée

Requête déposée le 25/06/2026

Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Demande de maintien de qualification des parcelles ZL44-LIEUREY et ZL76-LIEUREY dans le PLUi définitif (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mme Lemoine est propriétaire des parcelles ZL44 (28 090 m²) et ZL76 (17 137 m²) classées en zone A dans le projet de PLUi CCLPA. Elle demande expressément que cette qualification reste identique dans le document PLUi définitif

Avis CE : Les dites parcelles étaient classées AUa dans le PLU de Lieurey approuvé en 2019. Ce changement de zonage et le passage en Zone A convient tout à fait à leur propriétaire. La demande doit être prise en compte par la CC LPA.

Avis LPA :

La CCLPA ne prévoit pas de modifier le projet de zonage sur ce secteur.

Avis CE :
OK

Demandeur : Me GRANDSIRE Fabienne			
Observation déposée le 25/06/2026	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Détail de la demande :1) problème de qualité de l'eau délivrée par la SIAEP du Lieuvin 2) distribution des haies sur le territoire de la CCLPA			
Analyse de la demande par CE: 1) Mme Grandsire constate que l'eau distribuée par la SIAEP du Lieuvin fait l'objet d'une dérogation préfectorale pour cause de non-conformité (taux de métabolites de pesticides), s'en inquiète, et regrette de ne pouvoir obtenir de réponse sur la prise en compte du problème et son évolution ; 2) Mme Grandsire constate que les haies sont distribuées de façon irrégulière sur le territoire de la Communauté de communes, leur présence étant plus importante sur certaines zones que d'autres. Elle souhaiterait que la Trame Verte et Bleue (TVB) prenne plus en compte cette inégalité dans ses recommandations et prescriptions, notamment en imposant des replantages.			
Avis CE : 1)L'inquiétude de Mme Grandsire quant à la qualité de l'eau est légitime, mais la problématique sort du cadre de cette enquête publique. Le PLUi ne gère pas en effet la qualité de l'eau . C'est suite à une demande du syndicat d'eau que les protections des captages d'eau potable sont étudiées. Les différents périmètres sont ensuite définis par un hydrogéologue Après enquête publique, un Arrêté Préfectoral les imposera ensuite aux documents d'urbanisme. 2) La TVB traite des mesures de préservation des haies existantes et identifiées sur le règlement graphique comme élément à protéger. Elle précise la procédure à suivre pour une suppression et les mesures de compensation à mettre en œuvre. Mais la TVB n'oblige pas à replanter des haies là où elles existaient il y a plusieurs années, c'est-à-dire à restaurer un état initial. Un recensement exhaustif de l'existant permettrait d'apprécier à sa juste valeur la problématique et éventuellement les mesures à prendre. La question peut être étudiée par la CC LPA.			
Avis LPA : 1) La CCLPA rejoint la CE sur son analyse. 2) Le PLUi ne peut imposer de replanter les haies qui ont été supprimées depuis plusieurs années ou décennies. En revanche, la CCLPA a cherché à repérer les haies encore présentes afin de les protéger. Si ce travail de recensement est forcément imparfait, il est une première étape. La CCLPA envisage une action de recensement plus exhaustif à l'avenir, qui pourra être intégrée lors d'une modification ultérieure du PLUi.			Avis CE : OK OK

Demandeur : Me BILLARD Marie Jeanne			
Requête déposée le 25/06/2026		Registre commune de Lieurey	
		Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Demande de requalification des parcelles AC299-LIEUREY et AC301-LIEUREY (zone A)			
Analyse de la demande par CE:			
 Mme Billard est propriétaire des parcelles AC299 (2 180 m²) et AC301 (1 270 m²). Elle demande que ses parcelles, qui ne sont pas exploitées, soient reclassées constructibles.			
Avis CE : Les parcelles AC299 et AC301 étaient classées en Zone AUb (zone de réserve foncière) sur le règlement graphique du PLU de Lieurey approuvé en 2019. Dans le projet de PLUi, elles sont parties prenantes d'un espace plus vaste, composé de parcelles classées N et A, enclavé en centre bourg (zone Ub et partiellement Uz). La requalification en Zone Ub ne créerait ni discontinuité entre zones cultivées, ni dispersion d'habitat, et, en regard des surfaces, ne viendrait pas en « concurrence » des OAP. La demande peut être prise en compte par la CC LPA			
Avis LPA : La requalification de ces parcelles provoquerait une consommation d'ENAF importante (AC 299-300-301 = 3790m²) pour une seule possibilité d'habitation envisageable compte tenu de la forme du terrain (triangle).			Avis CE : OK Application Réglementation

Requête déposée le 25/06/2026	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : 1) Demande de requalification des parcelles AD5-MORAINVILLE-JOUEAUX (Zone A) et AD209- MORAINVILLE-JOUEAUX (Zone A) 2) Demande de requalification de bâtiments			
Analyse de la demande par CE:  Mr ARON est propriétaire des parcelles AD5 (3 730 m²) et AD209 (5 794 m²). 1) Certaines parcelles adjacentes étant bâties, Mr ARON demande que ses parcelles AD5 et AD209 soient requalifiées en un zonage permettant la construction de maisons d'habitation (notamment projet à 2 maisons pour la parcelle AD5) ; 2) La parcelle AD209 comporte deux bâtiments. A défaut de requalification en zone constructible, Mr ARON demande que ces bâtiments puissent être classés comme bâtiments pouvant changer de destination afin d'en faire une habitation permanente.			
Avis CE : 1) La zone compte déjà un certain nombre d'habitations. Rendre constructible les deux parcelles ferait prendre le risque d'un accroissement de l'urbanisation de cette espace, sauf à limiter strictement le nombre d'implantations sur les parcelles. Le règlement de zone ne permet pas les constructions nouvelles, la demande paraît difficilement recevable 2) Classer les bâtiments de la parcelle AD209 comme pouvant changer de destination peut être étudié par la CC LPA. Dans un vaste périmètre autour de la parcelle ZD209, un seul bâtiment est répertorié comme tel. Il n'y a donc pas de risque d'urbanisation exagérée de la zone. Etude par CC LPA			
Avis LPA : 1) Il n'y a pas de hameau constitué, les deux parcelles figurent aux RPG. La consommation d'ENAF serait importante. Il n'est donc pas envisageable de modifier le projet de zonage. 2) Les deux bâtiments seront repérés pour changement de destination.			Avis CE : OK Application Réglementation OK

Demandeur : Mr & Mme BEAUJEAN			
Requête déposée le 25/06/2026	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : 1) Demande de requalification de la parcelle ZD111-LIEUREY (zone A) 2) Demande de confirmation possibilité d'extension en zone ZD172-LIEUREY (Zone A)			
Analyse de la demande par CE:  Mr & Mme BEAUJEAN sont propriétaires des parcelles ZD111 (2 000 m²) et ZD172 (2 887 m²), classées en Zone A dans le projet de PLUi CCLPA. 1) Plusieurs parcelles environnantes étant bâties, Mr et Mme BEAUJEAN demandent la possibilité de construire sur la parcelle ZD111, par dérogation ou par requalification de ladite parcelle ; 2) La parcelle ZD172 comporte déjà un bâtiment à usage d'habitation. Mr & Mme BEAUJEAN souhaite confirmation que le règlement écrit les autorisera une extension de 80 m² de cette maison, extension à usage d'habitation (SC1 du projet de règlement écrit), et demandent si cette extension doit être contiguë ou non à l'habitation.			
Avis CE : 1) Les parcelles 111 et 172 sont classées agricoles, à ce titre les constructions nouvelles pour habitations ne sont pas autorisées. Les constructions présentes autour étaient présentes à l'élaboration du PLUi, la zone n'en a pas pour autant été prise en compte pour la création d'un zonage type Ah. La requalification de ce fait ne semble pas non plus possible. La demande paraît difficilement recevable, étude CC LPA 2) La lecture du projet de règlement écrit (zone A – Habitation / autorisée sous conditions / SC1) laisse comprendre cette possibilité d'extension, l'emploi du terme 'extension' impliquant la contiguïté. Réponse à confirmer par la CC LPA.			

Avis LPA :

1) La densité des habitations sur le secteur ne permet pas de constituer un hameau. De plus l'impasse étant étroite, la CCLPA n'est pas favorable à de nouvelle construction.
 2) Le règlement permet une extension de 80m² des constructions existantes en secteur A, il n'est pas prévu de modifier cette possibilité. Des possibilités de construction d'annexes sont également prévues.

Avis CE : OK

Appli Réglementation
OK

Demandeur : Mr Me DUJARDIN Jean-Lucie

Contribution déposée le 24/06/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **St Christophe sur Condé**. Demande la requalification de la parcelle Zi 14

Analyse de la demande par CE:

Mr DUJARDIN est propriétaire de la parcelle Zi14 (2 890 m²), classée en zone A dans le projet de PLU de la CCLPA. Il demande une requalification en zone constructible, arguant que de très nombreuses parcelles voisines sont déjà construites et que la zone n'est pas adaptée à un usage agricole. Le certificat d'urbanisme CU 027 522 26 0001 a fait l'objet d'un refus malgré l'avis favorable du maire de la commune (lettre du maire en PJ de sa demande). Mr Dujardin joint également un CU 027 522 10 K0016 au nom de son père, CU qui en 2010 avait reçu un avis favorable.

Avis CE : La parcelle est classée en zone non constructible sur le plan de zonage du PLU de Saint Christophe sur Condé approuvé en 2011. Toutefois, dans un périmètre rapproché, ce ne sont pas moins de 7 parcelles qui ont été déclarées constructibles et sont occupées par des habitations. En 2010, et malgré la classification de la zone, le père de Mr DUJARDIN avait bénéficié d'un CU avec avis favorable. La topographie des lieux et son examen montre que les parcelles de la commune immédiatement voisines ne sont pas exploitées. Les constructions présentes autour étaient présentes à l'élaboration du PLU, la zone n'en a pas pour autant été prise en compte pour la création d'un zonage type Ah. La requalification de ce fait ne semble pas non plus possible et la demande paraît difficilement recevable. La demande de Mr Dujardin devra être néanmoins étudiée par la CC LPA à la vue de l'avis favorable du Maire.

Avis LPA :

La parcelle ne se situe pas au cœur d'un hameau constitué, il n'est donc pas envisageable de la rendre constructible. En revanche, il semble que le bâtiment présent sur cette parcelle soit une habitation (données cadastrales)

Avis CE : OK

Appli Réglementation
OK

Demandeur : Claude BEAUDEAU - Michèle BERNERON

Contribution déposée le 25/06/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **St-Georges-du-Vivère** Remarque sur règlement graphique

Analyse de la demande par CE:

Mr BEAUDEAU et Mme BERNERON sont propriétaires des parcelles ZC21, ZC110, ZC127 et ZC128. Après consultation du règlement graphique, ils constatent des erreurs concernant leurs parcelles :

- Mare non répertoriée en ZC128 (déclarée sur la PRAM Normandie identifiée 27512-47)
- Présence de haies identifiées comme éléments du patrimoine naturel à préserver, mais qui n'existent plus.

Ils demandent si une mise à jour du document sera effectuée.

Avis CE : La question de l'exactitude du règlement graphique pour les éléments naturels répertoriés (mares, haies) a déjà été abordée par un autre contributeur. Les parcelles concernées étant classées en Zone A, la mise à jour du règlement graphique sur ces seuls points ne présente pas un impératif avéré. La question d'un travail plus exhaustif, mais beaucoup plus complexe, pour une mise à jour globale, peut être posée. Réponse à charge de la CC LPA .

Avis LPA :

Les mares repérées seront mises à jour avec les données du PRAM (qui évoluent en permanence).
Pour les haies, comme précisé pour d'autres requêtes, un travail de recensement plus exhaustif est envisagé dans le futur et pourra être intégré lors d'une modification du PLUi.

Avis CE :

OK
OK

Demandeur : Mr SAUVAGET Eric

Contribution déposée le 26/06/2026

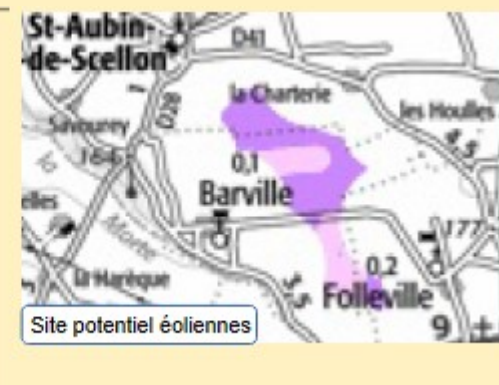
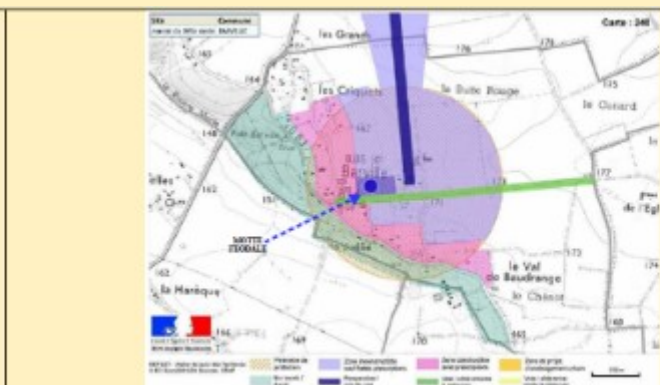
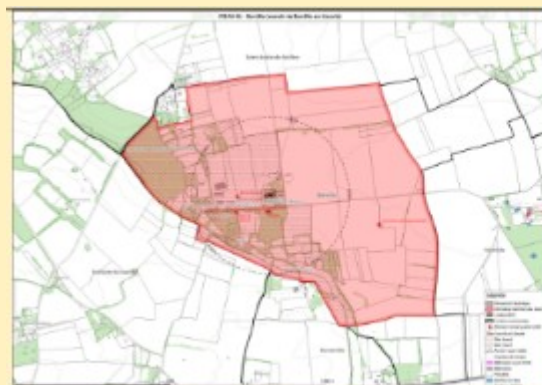
Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : PDA Barville en Lieuvin. Demande la modification et les explications concernant le PDA du Manoir de Barville en Lieuvin

Analyse de la demande par CE:



En préambule de sa lettre, Mr SAUVAGET, société **eef sas**, précise qu'il ne conteste ni l'intérêt patrimonial du manoir de Barville-en-Lieuvin, ni le principe d'un périmètre délimité des abords permettant d'adapter le périmètre de protection actuellement applicable autour de ce monument historique. Il ajoute que son observation porte exclusivement sur le tracé proposé à l'Est du manoir en direction de Folleville.

Pour justifier du contour du nouveau PDA, le rapport identifie plusieurs éléments patrimoniaux et paysagers directement liés au monument puis justifie l'extension vers Folleville par la présence d'espaces ruraux d'openfield « particulièrement intéressants » car constituant « une large portion de terres agricoles aux qualités paysagères fortes ».

Mr SAUVAGET fait valoir 5 remarques pour appuyer sa demande :

- La notion de « qualités paysagères fortes » demeure générale, sans précision, ni identification précise du lien avec le manoir ;
- La présence d'espaces ruraux d'openfield ne se suffit pas à elle-même pour justifier son insertion dans un PDA, sauf à démontrer un lien direct pour la mise en valeur du manoir ;
- La justification avancée paraît davantage paysagère que patrimoniale. Or tel n'est pas l'objet d'un PDA qui doit protéger les abords du monument historique ;
- Le rapport mentionne que le domaine du manoir est abrité par les arbres et que le cône de vue identifié s'ouvre vers la plaine au nord. Cette précision ne fonde pas, en l'état, une extension importante vers l'est en direction de Folleville qui doit faire l'objet d'une démonstration autonome, précise et documentée ;

L'ancien aérodrome allemand est évoqué comme élément historique, mais le rapport indique également qu'il est difficile d'en préciser les limites. Une protection ciblée des vestiges effectivement repérés peut se comprendre, mais ne justifie pas l'intégration large et indifférenciée de l'ensemble des espaces agricoles situés à l'est jusqu'à la limite communale.

Mr SAUVAGET demande donc :

- La réduction de l'extension est du PDA du manoir de Barville-en-Lieuvin en direction de Folleville ;
- La justification précise, parcelle par parcelle ou secteur par secteur, des espaces agricoles inclus à l'est du manoir ;
- La distinction entre les enjeux patrimoniaux relevant du PDA et les enjeux paysagers généraux relevant du PLUi ;
- L'exclusion du PDA des espaces d'openfield orientaux qui ne participent pas directement à la conservation, à la mise en valeur ou à la perception patrimoniale du manoir ;

A titre subsidiaire, l'appui du tracé sur des limites plus proches du domaine, des éléments patrimoniaux identifiés et des perspectives réellement documentées, plutôt que sur une extension large jusqu'à la limite communale.

Avis CE : Le périmètre délimité des abords (PDA) est un périmètre de protection autour d'un monument historique (classé ou inscrit) au sein duquel les immeubles (bâti ou non bâti) sont protégés au titre des abords. Cette protection vise les immeubles qui forment avec le monument, un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Elle constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. En l'absence de PDA, la protection des abords s'applique selon la règle dite du « rayon de 500 mètres » : sont concernés les immeubles situés

à moins de 500 m du monument et visibles du monument ou visibles en même temps que lui d'un même point de vue (covisibilité). L'étude pour l'adaptation des PDA de la CC LPA prend en compte trois critères : - Conserver la protection sur les espaces bâtis anciens, - Conserver les espaces non encore bâtis situés à proximité et qui pourraient connaître une mutation prochaine liée à un changement d'activité (prairie, champ...), - Définir des limites simples de type routes, voies communales ou rivières. Le travail qui a visé à adapter les PDA autour des monuments historiques est parti du principe que ce ne sont pas simplement les abords qui doivent être protégés pour ce qu'ils apportent aux monuments historiques, mais bien par leurs qualités propres. En effet, les périmètres délimités des abords protègent les monuments historiques, mais aussi les abords en tant que tels. L'atlas des Paysages de Hautes-Normandie a été utilisé pour la prise en compte et la protection des paysages des plaines du Lieuvin. C'est à ce titre qu'ont été présentés le travail et le tracé concernant le PDA du manoir de Barville. (cf page 25 Les Essentiels). La protection de l'allée arborée (en vert) semble avoir eu une certaine importance dans la définition du périmètre vers l'est La qualité des espaces pris en compte dans la prolongation du PDA en direction de Folleville interpelle Mr SAUVAGET, qui y voit là un possible 'détournement' des principes du PDA au profit d'enjeux paysagers plus généraux relevant selon lui du PLUi. La société eef sas est définie comme un aménageur du territoire et acteur dynamique de l'énergie éolienne et photovoltaïque. La présence, à proximité, d'un site potentiel d'implantation d'éolienne est certainement en lien avec la demande. Afin de traiter au mieux la question l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.			
Avis ABF : Le secteur entourant le manoir de Barville, protégé au titre des monuments historiques depuis le 9 septembre 1933, a fait l'objet de nombreuses études récentes relatives aux infrastructures et vestiges édifiés par l'armée allemande durant la Seconde Guerre mondiale. Comme il est fréquent en milieu agricole, ces vestiges en béton ont été réutilisés par les exploitants locaux. Ainsi, la ferme située à l'ouest du manoir intègre les murs pare-éclats des anciens hangars d'aviation. Il en va de même pour la structure à ciel ouvert située au milieu de l'allée des sapins. D'autres éléments subsistent dans les clôtures, les dalles de béton ou au sein de petits édifices ayant servi d'abris ou de postes de vigie. Ils constituent autant de témoins d'un passé qui a fortement marqué la société. Le périmètre proposé et validé par les élus se concentre sur les éléments de surface les plus significatifs. Ce tracé évite une extension excessive de la zone protégée qui aurait englobé la totalité de l'ancien aérodrome. Ainsi, la délimitation s'étend jusqu'au bâtiment de l'allée des sapins, intègre les vestiges situés au sud dans les zones boisées, puis rejoint le tracé du site inscrit de la vallée. Vers le nord, conformément au souhait des élus, le périmètre englobe l'habitat dispersé afin d'encadrer les derniers vestiges septentrionaux. Cette configuration dessine une remarquable séquence patrimoniale et chronologique : elle associe un secteur médiéval autour de la motte féodale à l'ouest du manoir, la demeure du XVI^e siècle, et enfin, les vestiges du XX^e siècle liés à l'aérodrome militaire. L'intérêt d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) réside précisément dans la préservation des abords pour leurs qualités patrimoniales intrinsèques, et non pas uniquement en fonction de leur lien direct avec le monument historique de référence. S'il n'existe évidemment aucune filiation historique entre un manoir de la Renaissance et une base aérienne de la Seconde Guerre mondiale, l'un et l'autre appartiennent pleinement à l'histoire et au patrimoine national. Par ailleurs, il convient de ne pas opposer de manière systématique la protection du patrimoine et le développement des énergies renouvelables. Une telle opposition laisserait supposer que l'avis de l'architecte des Bâtiments de France relève d'une position dogmatique, déconnectée des réalités locales et de l'urgence climatique. Tout projet éolien, au même titre que les parcs photovoltaïques ou les unités de méthanisation, fait l'objet d'une instruction rigoureuse, objective et professionnelle. L'existence d'espaces protégés offre au contraire aux développeurs d'énergies renouvelables un cadre clair pour identifier et intégrer très tôt les enjeux du territoire.			
Avis CE : Les éléments fournis semblent suffisants pour maintenir le PDA de Barville en l'état. La CE a bien noté la démarche lors de projet éolien ou photovoltaïque.			
Avis LPA : La CCLPA n'a rien à ajouter.			Avis CE : OK

Demandeur : Me BENOIT Marie Laure			
Observation déposée le 26/06/2026	Registre commune de	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Saint Christophe sur Condé Demande de requalification partielle de la parcelle ZK21- (Zone N)			

Analyse de la demande par CE :



Mme BENOIT est propriétaire de la parcelle ZK21 (13 050 m²), classée en Zone ZnC sur la carte communale de la commune (2011) et en Zone N dans le projet de PLUi de la CCLPA. Elle souhaite depuis plusieurs années y implanter un habitat en en bois de type fuste "rondin de bois". Elle échange avec la mairie sur ce projet depuis février 2025, mais ne peut le mener à bien eu égard à la classification de sa parcelle. Elle demande donc que les 1 590 m² nécessaires à son projet soient requalifiés pour permettre leur viabilisation et la construction dudit habitat. Elle argue de la proximité du centre bourg, de la délivrance d'un permis de construire pour la parcelle AB339 et de l'existence d'un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle ZK57) pour expliquer que sa demande ne provoquera pas une dispersion de l'habitat.

Avis CE : La parcelle ZK21 était déjà classée comme non constructible avant le projet de PLUi de la CCLPA. La classification en Zone N ne constitue donc pas un 'changement de régime' venant interrompre ou contredire un projet déjà initié. Sous réserve de se fonder dans l'existant, l'implantation d'un seul habitat (en bois) ne ferait effectivement pas planer le risque d'une dilution de l'habitat. En revanche, l'ouverture à la construction de 1 590 m² ouvrirait des possibilités d'urbanisation plus larges et moins conformes à la logique du projet de PLUi. Après échange avec Mme BENOIT, cette dernière précise que l'habitation est destinée à son fils, qui l'occuperait de façon immédiate différée après une période de location (délai conditionné par l'emploi de l'intéressé).. L'implantation de cette seule habitation ne modifiera pas l'équilibre urbain de la commune. Mme BENOIT identifie une bande partant de la parcelle AB339 et longeant la route jusqu'à la parcelle ZK57 pour son projet. Une configuration limitant la requalification au plus près de la parcelle AB339 (option rouge ou bleue de la figure 3) doit également être étudiée. Sous réserve de la construction de cette seule et unique habitation, et sans préjuger de l'acceptabilité du style de bâtiment dans le milieu environnant, la demande peut être étudiée par la CC LPA

Avis LPA :

La CCLPA n'est pas favorable à cette demande pour les motifs suivants :

- Consommation d'ENAF
- Discontinuité avec l'urbanisation actuelle de la commune, la parcelle AB339 étant certes constructible, mais pour l'instant aucune construction n'y est présente.
- Cohérence avec l'arrêté préfectoral (Arrêté n°DDTM/SPRAT/2026-007) ayant refusé d'autres extensions de secteurs bâtis sur la commune.

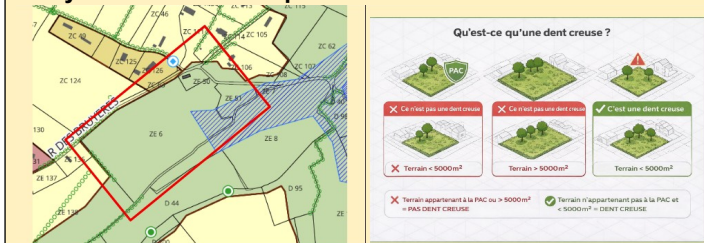
Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr BASTARD Jean-Jacques

Observation déposée le 29/06/2026	Registre commune de	Registre numérique :	email # Reg Numérique	Oui
-----------------------------------	---------------------	----------------------	-----------------------	-----

Détail de la demande : Commune MARTAINVILLE Demande de requalification de la parcelles ZE6- (Zone N)

Analyse de la demande par CE:



Mr BASTARD est propriétaire de la parcelle ZE6 (23 950 m²), classée en zone N dans le projet de PLUi de la CCLPA et auparavant classée en zone A dans la Carte Communale de 2018. Il demande une requalification en zone constructible, arguant que de très nombreuses parcelles voisines sont déjà construites. Il ajoute que cette parcelle en bord de route pourrait être appelée dent creuse, et ainsi permettre à ses enfants de bénéficier d'une ou deux parcelles constructibles. Il évoque en exemple des permis de construire accordés sur des « terres agricoles cultivées » route de la cour neuve.

Avis CE : La parcelle est déjà classée en zone non constructible (Zone A) dans la Carte Communale de 2018. La requalification en Zone N ne modifie donc pas cet état de fait et ne vient pas en 'opposition' de projets qui auraient pu être élaborés sur une parcelle autrefois constructible. Les constructions sur les parcelles avoisinantes étaient présentes lors l'élaboration du PLUi ; pour autant, cela ne crée pas une automaticité à rendre la parcelle ZE6 constructible. Mr BASTARD explique que sa parcelle pourrait s'apparenter à une dent creuse : en regard de la configuration et de la surface, cette

hypothèse n'est pas recevable. Enfin, Mr BASTARD évoque des « terres agricoles » route de la cour neuve pour lesquelles des permis de construire auraient été accordés. La route de la cour neuve est bordée de part et d'autre de parcelles, dont certaines sont classées Uh dans le projet de PLUi, mais étaient déjà constructibles sur la Carte Communale (ZD45, 55, 76, 74, ..., B301, 296, 315). L'absence de précision ne permet pas de les identifier et de confirmer ou d'infirmer la remarque. En l'état, la requalification de la parcelle ne semble pas possible et la demande paraît difficilement recevable. Etude par la CC LPA

Avis LPA :

La CCLPA rejoint le CE sur l'analyse de cette requête. La consommation d'ENAF serait très importante, ce terrain ne pouvant pas être considéré en tant que dent creuse. De plus cette parcelle se situe sur le site Natura 2000 de la Corbie.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : Me SIMON Renée

Observation déposée le 04/07/2026

Registre commune de St Aubin de Scellon

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Giverville**, demande la mise en constructible de la totalité de la parcelle B 429 dont elle est propriétaire et ne comprend pas le classement en Nj de la moitié de sa parcelle.

Analyse de la demande par CE:



Une partie de la parcelle B 439 est classée en zone Nj. Sur la vue aérienne, en rouge la totalité de la parcelle, en bleu la partie classée en Nj. La motivation pour un classement en Nj n'est pas évidente.

Observation Le classement de la moitié de la parcelle voisine B 491, peut se comprendre du fait de la présence d'une mare.

Avis CE : Sans motifs valables, le classement de cette parcelle devra être revu, mais de par son environnement elle ne pourra être que classée en zone N, ce qui ne répondra pas à la demande de constructibilité. Seul le classement de ce secteur en zone Ah pourrait y répondre. Etude CC LPA

Avis LPA :

Un indice de cavité non localisé précisément est présent sur la parcelle B19. La commune, dans un souci de prudence, a donc préféré ne pas permettre de nouvelle construction (hors annexes) sur le sud des parcelles B491 et B429.



Avis CE : OK

Demandeur : Mr et Me DESNOS Lionel

Observation déposée le 04/07/2026

Registre commune de St Aubin de Scellon

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Giverville**. Demande le classement en constructible des parcelles B 531,532 et 533

Analyse de la demande par CE:

	- Les parcelles B531,532 et 533 sont dans l'environnement du château de Giverville, et sont classées Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques. et semblent constituer un seul ensemble. Il n'y a pas de Périmètre Délimité des Abords concernant le Château, mais une certaine cohérence le protège - Quid des impôts Observation : Nous apprendrons plus tard dans la permanence, que Mr Fleury Rémy, propriétaire du Château, nous indique, être propriétaire de la parcelle B 531.(voir requête suivante) Après vérification Mr et Me Desnos sont propriétaires des parcelles B 530, 532 et 533. et pas de la 531
Avis CE : Les parcelles concernées par la demande font partie d'un classement Np afin d'assurer une protection au château. qui est difficilement contestable Cette demande en constructibilité est difficilement recevable dans ce contexte. Etude CC LPA Concernant la remarque sur les impôts cela ne relève pas du PLUi mais des taux votés par la CC LPA et les mairies	
Avis LPA : Le classement en secteur Np est expliqué par la présence du Château de Giverville, l'urbanisation en périphérie immédiate depuis 20-30 ans a déjà été importante et il est nécessaire aujourd'hui de préserver ses abords. De plus, l'urbanisation des parcelles B352 et B533 constituerait une consommation importante d'ENAF (5545m²), en discontinuité du bourg de la commune. La CCLPA est donc défavorable à la requête de M. DESNOS.	Avis CE : OK Application Réglementation

Demandeur : Mr FLEURY Rémy			
Observation déposée le 4/07/2026	Registre commune de St Aubin de Scellon	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Giverville . Demande le maintien de la parcelle B531 en zone naturelle protégée			
Analyse de la demande par CE:			
		Mr Fleury souhaite protéger le Château familial et son environnement. Il demande que la parcelle B532 reste en zone naturelle protégée (Np) telle que visualisée au PLUi (rep 4). Il nous informe qu'il est également propriétaire de la parcelle B 531.	
Avis CE : Les vues du Château familial (rep1 et 2) montrent la volonté de rénovation du château et de sa mise en valeur par son environnement. La vue aérienne (rep 3) le confirme. Après vérification la parcelle B 531 est bien la propriété de Mr Fleury via la société Réalty Expérience (étonnant que deux personnes s'estiment propriétaires de la même parcelle) Dans le cadre de la protection du site et de son environnement. La demande est recevable, prise en compte par la CC LPA.		Avis LPA : La CCLPA confirme son intention de classer la parcelle B352 en Np, pour les raisons évoquées précédemment (Requête de M. Desnos) et rejoint l'analyse de la CE.	
		Avis CE : OK	

Demandeur : Indivision BOIVIN			
Observation déposée le 4/07/2026	Registre commune de St Aubin de Scellon	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune St Aubin de Scellon Demande la mise en constructible des parcelles Zi 21 et Zi93			
Analyse de la demande par CE: 			
Avis CE : Cette demande se place dans la prolongation d'une zone Uh qui ne déséquilibrera pas le projet. La parcelle Zi 73, où se trouve une mare, n'ayant pas vocation à devenir constructible. Les Zi 43 et 68, déjà construites, pourraient être intégrées dans cet ensemble Uh La demande est recevable et peut être étudiée par CC LPA			
Avis LPA : Un avis défavorable est donné à cette requête en raison des motifs suivants : - Consommation d'ENAF importante (8931 m²), pour deux habitations projetées. - Parcelle agricole figurant au registre parcellaire graphique (RPG) - Absence de DECI			Avis CE : OK Application Réglementation

Demandeur : Mr BEAUDOIN Mchel			
Observation déposée le 4/07/2026	Registre commune de St Aubin de Scellon	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune St Aubin de Scellon Conteste la réglementation qui lui imposerait de demander une autorisation pour abattre un arbre dans un alignement référencé. Indique que le rebouchage d'une mare sur la parcelle Zc 15 provoque des inondations sur la Zc 18. Indique que la mare signalée sur la parcelle Zc 56 n'a jamais existée.			
Analyse de la demande par CE: Mr Beaudoin se sent agressé par la réglementation concernant la protection des haies et estime qu'il n'a pas à demander d'autorisation si il juge nécessaire qu'un arbre soit abattu.			
Avis CE : Les gens de « terrain » connaissent très bien leur propriété. Il est bien évident que l'abattage d'un arbre ou de branches risquant de provoquer un accident ne doivent pas se justifier par une demande d'autorisation Pour mémoire les prescriptions concernant l'art L113-1 du code de l'urbanisme sont données page 14 du règlement écrit La CC LPA devra expliquer en quoi consiste la protection des arbres et haies référencés, mais le bon sens populaire doit prévaloir et être respecté. L'indication concernant les mares devra être prise en compte après vérification par la CC LPA			
Avis LPA : La protection des haies dans le PLUi s'entend au sens de l'arrachage de celles-ci et non de l'entretien. La suppression d'un arbre malade ou en mauvaise état sera parfaitement possible. Concernant les mares, la cartographie sera mise à jour avant l'approbation avec les dernières données à jours, la mare indiquée sur la parcelle ZC56 sera notamment supprimée. Les mares jouent un rôle important d'un point de vue hydraulique et en particulier dans la gestion des ruissellements, le PLUi fait partie des outils permettant de les protéger.			Avis CE : OK

Demandeur : Mr et Me COUDRAY Didier et Françoise			
Observation déposée le 4/07/2026	Registre commune de St Aubin de Scellon	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Fontaine la Louvet. Demandent les raisons du classement en zone A des parcelles ZA 11 et 13 et demandent qu'elles soient classées en constructible			
Analyse de la demande par CE:			



Les parcelles ZA 11 et 13 sont effectivement classées en zone A dans le projet de PLUi. Sur la parcelle ZA 11 des constructions existent. La parcelle ZA 13 est enclavée entre deux parcelles classées également en zone A et bordée des haies ou alignement protégé. Une zone Np est présente parcelle F 219.

Avis CE : Les raisons du classement en zone A devront être données. La ZA 13 ne semble pas avoir de desserte et les constructions de ZA 11 sont soumises au règlement de zone. La demande de classement en zone constructible paraît difficilement recevable étant donnée la grandeur de la ZA 11 et des contraintes éventuelles sur la ZA 13 (voirie). Etude CC LPA

Avis LPA :

Un avis défavorable est donné à cette requête en raison des motifs suivants :

- Consommation d'ENAF importante (2.8 ha), en extension du hameau à l'Est.
- Parcelle agricole figurant en grande partie au registre parcellaire graphique (RPG)
- Présence d'une route classée à grande circulation (RD613), en particulier pour la parcelle ZA11, sur laquelle la création de nouveaux accès serait compliquée voire impossible.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr et Me LEGROS Didier

Observation déposée le 4/07/2026

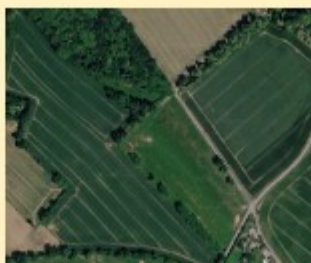
Registre commune de St Aubin de Scellon

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de Fontaine la Louvet . Demande la modification de classement de la parcelle ZC 3. Indiquent que sur les parcelles ZC 5 et 6 une haie de têtards de peupliers est mentionnée , étant sans végétation elle est à supprimer car dangereuse.

Analyse de la demande par CE:



Le classement de cette parcelle demande des explications. Pourquoi une bande en milieu de parcelle classée en N et le reste en A. La vue aérienne indique un herbage. Seule une forme évasée pourrait la justifier. Mr et Me Legros se posent également des questions sur les contraintes, en particulier de traitement, liées à ce classement. Signalent que la haie située entre les parcelles Zc5 et Zc 6 est sans végétation.

Avis CE : La présence d'un passage d'eau de ruissellement ou d'un moyen de retenu pourrait être à l'origine de ce classement, si avéré la parcelle dans sa totalité devrait être classée N. Dans le cas d'une retenue, même temporaire, une incidence sur l'eau potable est-elle possible ? Si oui des préconisations pour les traitements de cet herbage sont-elles à définir ? La haie indiquée sans végétation est à vérifier, l'image aérienne la donne encore vivante (date?) Réponses et Etude CC LPA

Avis LPA :

Pour la parcelle ZC3, un passage d'eau est effectivement présent au milieu de la parcelle, son classement partiel en secteur N évite la construction de bâtiment agricole sur ce passage d'eau. Le classement en secteur N sera étendu selon l'image ci-contre.

Pour les ZC 5 et 6, il semble que le propriétaire (M. Legros) ait déjà supprimé un linéaire important de haies récemment, il est donc important de préserver l'existant. Si ce dernier souhaite envisager une replantation, ou une compensation, les services de la CC LPA sont à sa disposition pour l'accompagner.

**Avis CE :**

Dont acte

OK

Demandeur : Mr et Me LEGROS Didier

Observation déposée le 4/07/2026

Registre commune de St Aubin de Scellon

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de St Aubin de Scellon Sur la parcelle ZD 67 il n'y a plus d'arbres**Analyse de la demande par CE:**

En vue aérienne , ne paraît pas en excellent état (flèches bleue)

Avis CE : A vérifier et prendre en compte par CC LPA**Avis LPA :**

La haie repérée sera supprimée.

A noter que les arbres ont été supprimés récemment par M. Legros. Comme pour la requête précédente, la CC LPA l'encourage à replanter cette haie.

Avis CE :

Dont acte

OK

Demandeur : Mr SAUVAL Benoit

Observation déposée le 5/07/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Epaignes Demande avec dossier, le réexamen du classement projeté des parcelles cadastrées section M n°225 et M n°226, situées au lieu-dit Les Câbles à Épaigues.**Analyse de la demande par CE:**



Mr Sauval estime: le point central de ma contribution est le suivant : le secteur Les Câbles – La Bellerie ne peut pas être traité comme un simple habitat diffus sans consistance. Le recensement cartographique joint identifie 16 habitations principales dans cet ensemble bâti rural, organisées autour du chemin des Câbles, du chemin de la Bellerie et des voies existantes. L'habitation n°7 correspond au domaine familial, auquel sont attenantes les parcelles M225 et M226 Or les documents du PLUi indiquent que l'analyse du potentiel foncier a été conduite dans les hameaux d'au moins dix logements agglomérés, que les hameaux de moins de dix habitations ont principalement été classés en Ah, et que ceux de plus de dix habitations ont été intégrés en Uh. Dans ces conditions, l'ensemble Les Câbles – La Bellerie, composé de 16 habitations principales, aurait dû faire l'objet d'une analyse explicite comme hameau de plus de dix habitations. À défaut, son classement intégral en zone A appelle une justification précise, qui n'apparaît pas clairement dans le dossier soumis à enquête.

Il fait également état de demande de CU et de permis de construire avec demande de pièces complémentaires reçue le 14 avril 2026 confirme que le dossier est en cours de complétude. Elle indique aussi que le futur PLUi pourrait classer le terrain en secteur agricole et qu'un sursis à statuer pourrait être envisagé en raison des objectifs de sobriété foncière et du ZAN.

Avis CE : Tel que le classement de zone est fait, en effet les parcelles ne sont pas constructibles. La zone à proximité est classée Uz : Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales. La demande de Mr Sauval en la création d'une zone Uh regroupant l'ensemble des habitats du secteur ne peut se faire qu'avec l'accord des services de l'État dans le respect de la réglementation Dans l'état actuel la demande de constructibilité sur les parcelles M 225 et 226 est difficilement recevable. Etude par la CC LPA.		
Avis LPA : Le lieu-dit « Le Cable » ne comporte pas 16 habitations, mais 11, pour la plupart relativement éloignées les unes des autres (+ de 50 mètres). De ce fait, les parcelles M 225 et 226 ne peuvent être considérées comme des dents creuses. La création d'un secteur constructible (Uh ou Ah), induirait une consommation d'ENAF importante, non compatible avec les objectifs de réduction de leur consommation et du PADD.	Avis CE : OK Application Réglementation	

Demandeur : Mr POTTIER Frédéric			
Observation déposée le 5/07/2026	Registre commune de	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Heudreville en Lieuvin 1)La zone d'activité classée en Az, sur le secteur du hameau de la Bagardière, ne correspond pas à celle ou opère actuellement l'artisan terrassier. Son activité se situe sur la parcelle ZA 5 et déborde un peu de quelques mètres sur la ZA 35 au nord. D'autre part il me semblerait plus judicieux de classer les parcelles ZA (27 à 31,101,61,103,53,54,55,la partie de la 104 enclavée entre la 103 et la 53, la 111, les 90 à 98 et la 35) en zone Ah ,tous ces lots étant des résidences principales et secondaires au nombre de 11.			
Analyse de la demande par CE:    1) Le débordement sur la parcelle ZA 35 n'est pas identifié 2) le secteur est classé A , sauf une zone Ah à proximité (6 parcelles) 3) vue aérienne ZA5 et 35			
Avis CE : 1) Le secteur concerné par la demande devra être confirmé, une partie de la parcelle ou sa totalité. Etude conjointe CC LPA /Entreprise (rep 1 et 3) 2) Le secteur est classé A, la mise en secteur Ah ne peut se faire qu'avec l'accord des services de l'État dans le respect de l'application de la réglementation. La CE constate une zone Ah à proximité. Dans l'état actuel la demande est difficilement recevable Etude par la CC LPA			
Avis LPA : 1) Le secteur Az sera modifié pour l'approbation du PLUi. 2) Le classement en secteur constructible des parcelles évoquées n'est pas judicieux en raison de la présence de bâtiments d'élevage (repérés lors du diagnostic agricole)			Avis CE : 1) Dont acte 2) OK Application

et de parcelles figurant au RPG. Des possibilités d'extensions et de constructions d'annexes permettront aux propriétaires de faire évoluer leurs habitations. Le CCLPA ne prévoit donc pas de faire évoluer le zonage sur ce secteur.

Réglementation

Demandeur : Mr POTTIER Frédéric

Observation déposée le 6/07/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Heudreville en Lieuvin Demande que bâtiment en ZD 29 soit classé en bâtiment pouvant changer de destination

Analyse de la demande par CE:



Demande complémentaire (cercle rouge) à la demande du 17/06/26 concernant les trois bâtiments voisins sur la parcelle ZD 32

Avis CE : Cette demande n'a pas de conséquence sur l'urbanisme, mais elle peut contribuer au cadre de vie. La demande peut être étudiée par CC LPA,

Avis LPA :

Le bâtiment pourra être repéré pour un changement de destination.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr POTTIER Frédéric

Observation déposée le 6/07/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Heudreville en Lieuvin .Trois zones bâties se distinguent sur la commune et ont été classées en zone strictement agricole ce qui ne me paraît pas cohérent et hypothèque l'avenir de nombreux bâtiments et le patrimoine communal si ils ne peuvent pas être transformés ou aménagés.

Analyse de la demande par CE:



Mr Pottier argumente en faisant les propositions suivantes

- 1)La première zone se situe sur la partie est du village et s'allonge le long d'un axe de mares correspondant à une zone basse humide avec une circulation probable d'eaux souterraines . Elle s'étend globalement de la ZC85 0 la ZC61 . Un classement en Ah me paraît souhaitable pour toute cette zone ainsi qu'une zone de protection naturelle allant de la ZD4 à la ZC 36/61 sur l'axe des mares afin de protéger les ressources en eau.
- 2)La deuxième zone est celle de la Bagardièrre à l'ouest de la commune et qui mérite un classement en hameau constitué (Ah), 11 maisons étant présentes sur ce secteur entre la ZA 27 et ZA 55.
- 3)La troisième est celle du Val entre la ZB123 et la ZA102 qui peut aussi prétendre à un classement Ah avec une protection nature sur la rue de Quatres Fosses.
- 4) Une dernière zone mérite une attention particulière qui est celle de l'ancien château du Bosc. A cet effet le classement des bâtiments en transformables sur la ZD11 semble essentiel pour préserver le patrimoine local.

Avis CE :

1) Les flèches verte et bleue visualisent la demande. Dans le descriptif qui est fait, le secteur se trouve en présence de mares et de zones humides avec une circulation probable d'eaux souterraines. Le classement en zone A ne paraît pas inapproprié, il pourrait même relever d'un classement N, le classement d'une zone Ah de ce fait ne paraît pas recevable

2) Zone Ah pour les parcelles ZA27 à ZA 55, déjà évoquée lors d'une précédente demande.

3) Les parcelles ZB 123 et ZA 102 sont classées en zone A. Le classement de ces différents secteurs en zone Ah nécessiterait la prise en compte de toutes les propriétés environnantes ce qui n'est pas recevable dans l'état actuel du dossier et peut être pas nécessaire.

4) Pour information un bâtiment en ZD11 est déjà indiqué comme pouvant changer de destination, c'est au propriétaire d'en faire la demande si il estime avoir d'autres bâtiments dans ce cas, demande qui sera ensuite examinée, recevable ou pas par la CC LPA

Ce constat est très intéressant, mais aurait dû être fait au moment de l'étude de la préparation du PLUi. Pour mémoire, le projet de PLUi a été fait en relation avec les services de l'État et les élus, dans le respect de l'application de la réglementation.

Les observations formulées sont difficiles à recevoir dans l'état actuel du dossier mais à retenir par la CC LPA

Avis LPA :

- 1) Sur ce secteur, l'habitat est très dispersé, les parcelles indiquées dans la requête figurent pour beaucoup au RPG et un corps de ferme est présent à l'ouest.
- 2) Voir réponse à une précédente requête.
- 3) Sur ce secteur, l'habitat est relativement dispersé, les parcelles ne contenant actuellement pas d'habitation ne peuvent être considérées comme dent creuses. De plus un indice de cavité est présent sur la parcelle ZB103. Les habitations existantes pourront évoluer (extensions et annexes).
- 4) Aucun bâtiment n'est actuellement repéré sur cette parcelle, l'étoile indique un élément remarquable du patrimoine. Une exploitation agricole, comprenant des bâtiments d'élevages, est présente sur la parcelle. Il n'est donc pas judicieux de repérer des bâtiments à l'intérieur du périmètre de réciprocité.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : Mr JOUBERT Jean Nicolas

Observation déposée le 6/07/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Au vue des analyses d'eau sur les station de pompage, montrant la présence d'anciens pesticides, il me semble important de mettre en place un périmètre de protection autour des ces derniers, Et d'avoir une possibilité de les modifier sans passer par une révision du PLUi

Analyse de la demande par CE: Hors sujet PLUi

Avis CE : Les périmètres de protection des captages d'eau potable doivent être demandés par le Syndicat d'eau gestionnaire des captages. L'étude est faite par un hydro géologue expert qui les définit. Après enquête publique, ils sont ensuite validés par arrêté Préfectoral et imposés aux documents d'urbanisme. Cette question n'est pas du ressort du PLUi

Avis LPA :

La remarque sera transmise aux syndicats d'eau présents sur notre territoire (SIAEP du Lieuvin et SAEP Lieuvin Pays d'Ouche).

Avis CE : Dont acte**Demandeur : M MARIDORT Bastien**

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de **St Georges du Vièvre**

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **St Georges du Vièvre** Demande confirmation de classement en zone constructible de la zone ZA 49 (zone « Ub »)

Analyse de la demande par CE:

Monsieur Maridort s'est présenté lors de la permanence du 17 juin (Saint Georges du Vièvre) puis revenu lors d'une autre permanence sur la même commune (3 juillet 2026) pour faire sa déposition (une lettre et deux PJ, photos et croquis du projet)

Monsieur Maridort indique qu'une procédure d'acquisition de cette parcelle est en cours. L'objectif étant de démolir le bâtiment construit sur cette parcelle (et en très mauvais état) pour mener à bien un projet de construction sur quatre parcelles qui y seraient faites. Il précise que ce projet prévoit les accès, les raccordements aux différents réseaux. Et <i>qu'il réaliserait les équipements nécessaires à la défense incendie</i> »	
Avis du Maire : Dans une contribution au registre numérique, Monsieur le Maire de la commune soutient le projet et demande également le déclassement de la zone Nj et le classement en totalité de la parcelle en zone « Ub » pour permettre cette opération. Dans sa déposition, le Maire indique : La commune s'engage à poser une citerne enterrée, le réseau d'eau étant en conduite de 60mm. Compte-tenu du coût financier d'une citerne enterrée, le projet n'est viable qu'à la condition de la restauration de la maison existante et la construction de 3 habitations. De plus, cette DECI couvrirait une bonne partie du Hameau du Trait du parc.	
Avis CE : Une partie de la parcelle ZA 49 a été certainement classée en Np du fait des arbres présents (dont les essences n'ont pas été vérifiées). Ce projet se place dans la continuité de la zone constructible. Il ne déséquilibrera pas le projet de PLUi, d'autant que la suppression de la partie constructible de la Zi 93 (traitée précédemment) sera envisagée. L'autre partie de la parcelle ZA 49 est dès à présent classée en zone constructible. Rien ne semble s'opposer à ce que ce projet avance, le projet de construction étant soumis aux déclarations officielles. Le déclassement de la zone Nj et son reclassement en Ub sont recevables, le projet étant soutenu par la Mairie Etude par CC LPA .	
Note CE : La parcelle ZA67 située à côté, est constructible au projet de PLUi. une mare est pourtant présente. Elle peut le rester, mais des prescriptions devront être indiquées lors de demande d'urbanisme afin de la protéger et de sécuriser une éventuelle construction Le bâtiment indiqué au cadastre, n'apparaît pas sur la vue aérienne, sa position pouvait permettre une construction. La mare devra être référencée Etude et prise en compte CC LPA	
Avis LPA : La parcelle ZA103 (et non ZA67) sera requalifiée en secteur Agricole en totalité, la mare sera protégée. La parcelle ZA49 sera requalifiée en totalité en secteur constructible.	Avis CE : Dont acte Dont acte

Demandeur : Mme VIALLE			
Observation déposée le 3/07/2026	Registre commune de Saint Georges du Vièvre	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Saint Etienne l'Allier Concerne les parcelles AB 182 et AB 181,			
Analyse de la demande par CE :			
 Mme Vialle est propriétaire de la parcelle AB 182 (point rouge) Elle souhaite expressément que celle-ci reste classée en zone « N » pour sa tranquillité Mme Vialle dépose aussi à propos de la parcelle AB 181 sur laquelle existe un bâtiment, celui-ci est classé comme bâtiment pouvant changer d'affectation. Elle signale que ce bâtiment est dès à présent utilisé par un entrepreneur qui y exerce une activité très bruyante. Mme Vialle demande que ce bâtiment reste comme un bâtiment compatible avec le zonage de la parcelle, c'est-à-dire en zone « N			
Avis CE : La première demande de Mme Vialle semble légitime et ne pose pas de problème particulier. Avis favorable Concernant la seconde bien que compréhensible, elle concerne un problème de police du Maire. Le Changement de destination est fait pour donner la possibilité de réhabiliter un bâtiment agricole. La réhabilitation est une éventuelle possibilité mais pas une obligation, le bâtiment pouvant être utilisé différemment. Ce classement n'est pas lié à la Zone N ni à son règlement. La CC LPA devra éventuellement étudier, en lien avec les élus, une protection contre les nuisances sonores en zone N.			
Avis LPA : La CC LPA n'envisage pas de modifier le classement de ce secteur.			Avis CE : OK

Demandeur : Mme CHAVENON Marie Jeanne			
Observation déposée le 3/07/2026	Registre commune de St Georges du Vièvre	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Saint Martin Saint Firmin , parcelles ZC 36, ZC 47 et ZC 57 Changement de destination d'un bâtiment			

Analyse de la demande par CE:



Mme Chavenon propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Saint Martin Saint Firmin classées dans le projet de PLUI en zone « A ».
Sur l'une de ces parcelles existe un bâtiment (rond bleu) que Mme Chavenon souhaite rénover afin de le rendre habitable. Le projet qui n'a pu se réaliser compte tenu de son éloignement professionnel est maintenant devenu d'actualité. Mme Chavenon précise que l'eau et la gaz arrivent déjà sur le terrain.

Avis CE : Le bâtiment se trouve un peu éloigné des parcelles habitées voisines mais la rénovation du bâtiment pourrait contribuer à valoriser ce patrimoine sans obérer l'activité agricole voisine. La demande est recevable et peut être étudiée par la CC LPA

Avis LPA :

Le bâtiment évoqué dans la requête est en ruine et son état ne permet pas de le repérer pour un changement de destination. Une demande d'urbanisme a été refusée récemment pour cette raison.



Avis CE : OK

Demandeur : Me P. M a demandée l'anonymat

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

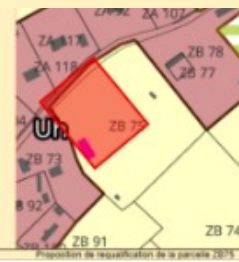
Détail de la demande :

- 1) Confirmation de classification de la parcelle ZC222-**LE MESNIL SAINT JEAN** (Zone Uh)
- 2) Requalification de la parcelle ZB75-**LE MESNIL SAINT JEAN** (Zone A)
- 3) Requalification de la parcelle ZC35-**LE MESNIL SAINT JEAN** (Zone A)
- 4) Requalification de la parcelle AB153-**SAINT ETIENNE L'ALLIER** (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



1) La parcelle ZC222 (1 636 m²) est classée en Zone Uh dans le projet de PLUi CCLPA. Mme P. demande confirmation de cette classification (une réponse de la mairie lui a jeté le doute) et souhaite que cette classification soit conservée dans le projet définitif de PLUI.



2) La parcelle ZB75 (9 100 m²) est classée en Zone A dans le projet de PLUi CCLPA. Mme P. demande la requalification partielle de cette parcelle (2 500 m²) en zone constructible selon la proposition jointe



3) La parcelle ZC35 (19 045 m²) est classée en Zone A dans le projet de PLUi de la CCLPA. Mme P. demande la requalification de la parcelle en zone constructible pour y bâtir des maisons. A défaut, elle demande la requalification des bâtiments existants en bâtiment pouvant changer de destination. Mme P. précise qu'une maison d'habitation inoccupée depuis 2010 suite au décès de son propriétaire est construite sur la parcelle.



4) La parcelle AB153 (10 828 m²) est classée en Zone A dans le projet de PLUi de la CCLPA. Mme P. demande une requalification en zone constructible. A défaut la requalification partielle de cette parcelle (2 000 m²) selon la proposition jointe.

Avis CE :

- 1) Pour confirmation par la CC LPA.
- 2) La parcelle ZB75 s'insère dans un ensemble classé Uh qui la borde sur 3 côtés. La requalification partielle en zone Uh conformément à la proposition de Mme P. ne provoquerait pas d'étalement de l'habitat et s'intégrerait de façon naturelle dans une zone déjà urbanisée. Proposition CE en bleu à étudier par la CCLPA.
- 3) La parcelle ZC35 prolonge vers le sud une zone classée Ub. Sa requalification en parcelle Ub ne créerait pas de discontinuité urbaine. En revanche, en regard de sa surface, le potentiel constructible s'avère très élevé et pourrait dans l'absolu générer un nombre important d'habitations. La consommation de terres agricoles serait également très importante. La requalification en parcelle Ub semble donc en décalage avec les principes ayant conduit à l'élaboration du projet de PLUi. Bien que difficilement recevable, peut toutefois être étudiée par la CCLPA. En revanche, la requalification des bâtiments présents en bâtiment pouvant changer de destination, à l'image de parcelles environnantes, ne modifierait pas fondamentalement l'organisation urbaine. Option à étudier par la CC LPA. En notant toutefois la problématique de la voirie pour la desserte des habitations potentielles.
- 4) La parcelle AB153 (10 828 m²) est classée en Zone UA dans le PLU de Saint Etienne l'Allier approuvé en 2023. Elle est adjacente au centre bourg, bordée par deux parcelles Uc. En regard de sa surface, la requalification de la totalité de la parcelle en Zone Uc pourrait, dans l'absolu, générer un nombre non négligeable d'habitations, sans pour autant créer de dispersion de l'habitat, mais au prix cependant d'une consommation notable de terre agricole. Peut toutefois être étudié par la CC LPA. En revanche, la requalification partielle comme proposé par Mme P. constitue une option moins consommatrice à étudier par la CC LPA. Avec éventuellement une logique d'accoler plutôt la surface demandée à la parcelle AB152 dans la prolongation du hameau. proposition CE en bleu.

Avis LPA :

- 1) Il n'est pas prévu de modifier le classement prévu pour ce secteur.
- 2) La parcelle figure au RPG, son classement en secteur Uh induirait une consommation importante d'ENAF. En revanche le bâtiment présent est repéré pour un changement de destination.
- 3) Comme analysé par la CE, la surface importante de la parcelle induirait une consommation importante d'ENAF. En revanche, certains bâtiments pourront être repérés.



- 4) Sur cette parcelle, 3000m² environ sont en secteur constructible (Uh), le classement de la totalité de la parcelle, par ailleurs figurant au RPG, représenterait une consommation d'ENAF trop importante (1ha)

Avis CE :

OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr et Me GRARD

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Epreville en Leuvin. Demande de requalification de la parcelle ZB144-

Analyse de la demande par CE:



Me et Mme GRARD s'interroge sur le motif de classification de la parcelle ZB144 (7 260 m²) en Zone A, alors, écrivent-ils, que les parcelles ZB18 et ZB141 sont en Zone Uh dans le projet de PLUi CCLPA. La parcelle ZB144 comportant un bâtiment pouvant changer de destination et s'inscrivant dans un espace plus vaste classé Uh, ils demandent pourquoi ne pas la passer en zone Uh.

Avis CE : Mr et Mme GRARD font une petite erreur d'appréciation en écrivant que la parcelle ZB18 est classée Uh ; seule une fraction est en zone Uh, le reste étant en Zone A. La requalification de la seule parcelle ZB144 en Zone Uh signifierait l'enclavement d'une Zone A (fraction de la parcelle ZB18 et parcelle ZB164) de faibles dimensions au centre d'un hameau en Zone Uh, ce qui n'aurait que peu de cohérence, la surface de cette parcelle pouvant également provoquer un déséquilibre du projet sur ce secteur. De plus, la présence en ZB144 d'un bâtiment pouvant changer de destination et ainsi être réhabilité en habitation n'entraîne en aucun cas le passage « automatique » de la parcelle en mode constructible. Mr et Mme GRARD n'ont pas présenté de projet particulier pour la parcelle ZB144. Etude par la CC LPA.

Avis LPA :

Un avis défavorable est donné à cette requête en raison des motifs suivants :

- Consommation d'ENAF importante (0,8 ha), à laquelle la portion de la parcelle ZB118 s'ajouterait.
- Parcelles figurant au registre parcellaire graphique (RPG)
- Rendre l'ensemble des parcelles ZA118, 144 et 164 constructible (env. 1,3 ha) induirait la création d'une OAP pour à minima 10 logements, ce qui déséquilibrerait le hameau.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : Mr BREILLOT Jean-Pierre

Observation déposée le 6/07/2026

Registre commune de Epaignes

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune St Sylvestre de Cormeilles Demande de constructibilité parcelle C 205

Analyse de la demande par CE:



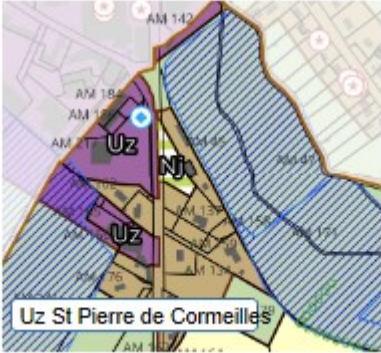
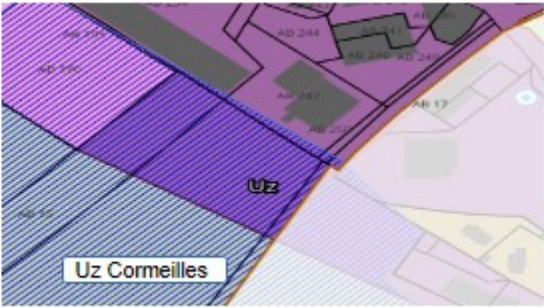
Mr BREILLOT est propriétaire des parcelles C205 (13 574 m²) et C176 (7 250 m²) à Saint Sylvestre de Cormeilles. Un ancien maire de la commune (Mr Capon) lui aurait dit qu'une fraction de ladite parcelle C205, sise dans le prolongement des parcelles C157 et C156, était destinée à devenir constructible. Mr BREILLOT avait alors envisagé l'installation de son fils à cet endroit. Mr BREILLOT demande donc la requalification d'une fraction de la parcelle C205 (1 500 à 2 000 m²) en zone constructible pour permettre la réalisation de ce projet familial.

Avis CE : La parcelle C205 était déjà classée en Zone N dans le PLU de la commune approuvé en 2025. Son côté le plus long est bordé par des parcelles Uc qui forment le hameau de Bayvel. Située en limite de commune, la parcelle C205 est bordée par la rue Moulinière. De l'autre côté de cette rue, côté Cormeilles se trouvent en vis-à-vis les parcelles AB67 et AB66 classée AUh dans le projet de PLUi, elles-mêmes venant dans le prolongement d'un hameau. Ces deux parcelles sont aujourd'hui classées en Zone Ap dans le PLU de Cormeilles approuvé en 2022 et font donc l'objet d'un changement de zonage dans le projet de PLUi. En regard de la nature du projet (une seule maison familiale), la requalification d'une fraction de parcelle C205 comme proposé par Mr BREILLOT (tangente C157 et C202) ne créerait aucun risque de discontinuité urbaine ou de dispersion de l'habitat ni de déséquilibrer le projet. Avis CE en bleu La desserte serait alors assurée par la rue moulinière. A étudier par la CC LPA.

Avis LPA :

Avis CE : OK

Actuellement, le PLU de la commune de Saint Sylvestre de Cormeilles classe cette parcelle en secteur Naturel. Elle se situe par ailleurs au sein de la ZNIEFF « La haute vallée de la Calonne ». Les capacités d'accès via la Rue Moulinière pourrait également présenter une difficulté, comme l'absence de DECI. La requalification d'une partie de cette parcelle en secteur constructible en extension de la zone bâtie actuelle n'est donc pas envisagée par la CCLPA.	Application Réglementation
---	-------------------------------

Demandeur : Mr DELYOT Didier			
Observation déposée le 6/07/2026	Registre commune de Epaignes	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Saint Pierre de Cormeilles Demande de requalification de la parcelle AM173- (Zone N)			
Analyse de la demande par CE:			
 Mr DELYOT est propriétaire de la parcelle AM173 (8 686 m²) à Saint Pierre de Cormeilles dont il s'est porté acquéreur en 1998 alors que le terrain était constructible. Il constate sur le projet de PLUi de la CCLPA que sa parcelle est passée en Zone N alors que les parcelles qui lui font face (AM146 et AM145, détenues par la SCI Les Fermes de Calonne) sont toute ou partie passées en Zone Ut. Il ajoute également avoir été informé en décembre 2025 que la parcelle AM141, classée elle aussi en Zone N dans le projet de PLUi, repasserait dans un zonage permettant l'extension de l'activité économique de la distillerie (Ux selon le PLU 2018). Il demande donc, par souci d'égalité, que sa parcelle redevienne constructible. 			
Avis CE : La commune de Saint Pierre de Cormeilles est couverte par un PLUi approuvé en 2018. Selon ce document, les classifications sont les suivantes : - AM173 en Zone N - AM146 en Zone Ut - AM145 en Zone A et en Zone Ut - AM141 en Zone N A ce stade, le projet de PLUi de la CCLPA n'induit que très peu de changement de zonage par rapport au PLU de 2018 : une fraction de la parcelle AM141 (dans le prolongement des parcelles AM165 et AM166 vers Cormeilles) passe en zone Uz sur le PLUi de Cormeilles, (demande distillerie pour bâtiment de stockage) ce qui semble correspondre au dernier point évoqué par Mr DELYOT. La parcelle AM173 dans sa partie haute est contiguë à un ensemble classé Uc. Bien que cela ne corresponde pas à la demande de Mr DELYOT, une requalification partielle en Zone Uc, à hauteur d'une surface raisonnable (2 000 m² par exemple), pourrait être envisagée afin de créer une zone constructible qui ne provoquerait pas de rupture avec la physionomie actuelle de l'implantation urbaine. Mr DELYOT demande par souci d'égalité la requalification de la totalité de sa parcelle en Zone Uc (pour revenir à l'état de 1998). Ce critère d'égalité signifierait par ricochet la requalification de l'ensemble des parcelles adjacentes en zone Uc. Le projet de PLUi de la CCLPA prévoit une OAP Densification et Sectorielles prise sur les parcelles AM149 et AM220 (total 2 ha) classées en Zone A au PLU 2018. Une réflexion sur la redistribution de cette OAP en y incluant la parcelle AM173 pourrait constituer une voie de réponse. Sans préjuger des possibilités de desserte de la parcelle AM173. Lors de l'entretien, Mr DELYOT a fait état de son recours aux services d'un avocat pour gérer son dossier. estimant que le projet de PLUi relève de « magouilles » Note du Président de la CE : L'évocation d'un avocat n'a pas pour autant modifié l'analyse faite par le commissaire enquêteur. Elle a été réalisée de la façon la plus objective possible afin d'appréhender au mieux la problématique de la demande et des réponses éventuelles. Etudes à faire par la CC LPA suivant les remarques de la CE			
Avis LPA : Pour rappel, ce terrain n'est pas en secteur constructible du PLU de la commune. La CC LPA n'envisage pas de donner une suite favorable à la requête de M. DELYOT, la requalification de son terrain en secteur constructible, couplée à la requête de M. DUBUS, induirait une consommation d'ENAF importante, nécessitant la mise en place d'une OAP avec une densité de 10 logements par hectare. Ce qui n'est pas compatible avec les objectifs du PADD et la réduction de consommation d'ENAF. De plus, la situation du terrain, entre la route départementale à l'Est et la zone humide à l'Ouest n'est pas un environnement favorable.			Avis CE : OK Application Réglementation

La CC LPA rappelle également l'axe 2 du PADD permettant l'essor des activités économiques et développer le tourisme.

Demandeur : Mr DUBUS Patrice

Observation déposée le 6/07/2026

Registre commune de Epaignes

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Saint Pierre de Cormeilles** Demande de requalification partielle de la parcelle AM175- (Zone N)

Analyse de la demande par CE:



Mr Dubus est propriétaire de la parcelle AM 175 à St Pierre de Cormeilles
Il demande une requalification partielle (à hauteur de 2000m²) en zone constructibles
pour y bâtir une maison à son profit

Avis CE : La parcelle AM175 est contiguë dans sa partie haute à un ensemble classé Uc. Une requalification partielle en Zone Uc à hauteur de 2 000 m² ne provoquerait pas de rupture avec la physionomie actuelle de l'implantation urbaine et permettrait à Mr DUBUS de mener à bien son projet. La demande est recevable A étudier par la CCLPA.

Avis LPA :

Pour rappel, ce terrain n'est pas en secteur constructible du PLU de la commune.

La CCLPA n'envisage pas de donner une suite favorable à la requête de M. DUBUS, la requalification de son terrain en secteur constructible, couplée la requête de M. DELYOT, induirait une consommation d'ENAF importante, nécessitant la mise en place d'une OAP avec une densité de 10 logements par hectare. Ce qui n'est pas compatible avec les objectifs du PADD et la réduction de consommation d'ENAF.

De plus, la situation du terrain, entre la route départementale à l'Est et la zone humide à l'Ouest n'est pas favorable.

La CCLPA rappelle également l'axe 2 du PADD permettant l'essor des activités économiques et développer le tourisme.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Me TRAVERS Huguette

Observation déposée le 6/07/2026

Registre commune de Epaignes

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **La Lande St Léger** Dépose de dossier. Demande de classement en Uh de la parcelle C273 375 rte de Cormeilles

Analyse de la demande par CE :



Me Travers demande la classification en zone Uh de la parcelle C 273 et présente le projet de division. Ce projet a été vu par les services du département comme en atteste les copies de messages et ne formulent pas d'opposition sur le principe. Elle donnera une parcelle de terrain afin de participer à la défense incendie du secteur

Avis CE : La parcelle C273 (12 278 m²) est classée en Zone A au PLU de LA LANDE SAINT LEGER (approuvé en 2018). Mme TRAVERS étant retraitée depuis plusieurs années, la parcelle n'est plus exploitée. Elle est en limite sud d'un hameau en Zone Uh qui compte déjà de nombreuses habitations. L'ajout de quatre maisons supplémentaires ne modifierait pas la physionomie dudit hameau (puisqu'elles s'inscriraient dans sa continuité au sud) ni le barycentre de la commune. La question de la voirie a déjà été anticipée par Mme TRAVERS qui a obtenu un avis favorable. Enfin, la mise à disposition d'un terrain pour l'installation d'une bache à incendie permettrait de répondre à la question de la sécurité incendie, pour ce lot, mais également pour les habitations déjà présentes. La demande est recevable et peut être étudié par CC LPA

Avis LPA :

La parcelle C273 figure au RPG 2024 et semble donc toujours exploitée, la consommation d'ENAF serait de près de 2ha (en comptant la parcelle C19 pour l'accès), sur une commune bénéficiant déjà d'une consommation relativement importante. De plus la parcelle ne comporte pas de DECI.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Me SIMON Gisèle

Observation déposée le 6/07/2026

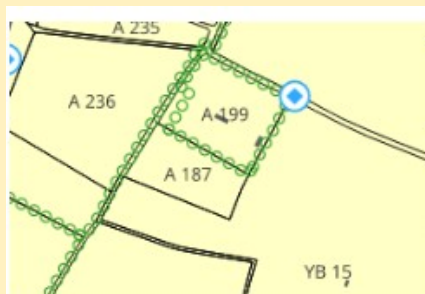
Registre commune de Epaignes

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune d'Epaignes Demande d'inscription d'un bâtiment en vue d'un changement de destination sur la parcelle A 0199

Analyse de la demande par CE :



Le document graphique du PLU ne présente que deux bâtiments sur la parcelle A 199 alors que la propriétaire affirme la présence de deux bâtiments rep 1 et 2 en plus de la maison d'habitation . La vue aérienne ne permet pas de vérifier l'affirmation, trop de végétation, d'ailleurs référencée.

Avis CE : La vérification visuelle n'étant pas possible par la vue aérienne, la demande de Me Simon devra être vérifiée et si avérée la présence du bâtiment et son identification en bâtiment pouvant changer de destination inscrit au PLU La demande est recevable et devra être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

Les bâtiments présents sur la parcelle étant déjà à destination d'habitation, il n'y a pas lieu de les repérer pour changement de destination.

Avis CE : OK

Demandeur : Mr BORGNE Olivier			
Observation déposée le 6/07/2026	Registre commune de Epaignes	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune St Martin St Firmin Demande de confirmation			
Analyse de la demande par CE:			
 Mr BORGNE est propriétaire de la parcelle ZB189 (7 651 m²) à Saint Martin Saint Firmin. Cette dernière est classée en zone Ah dans le projet de PLUi CCLPA et donc ouverte à la construction de logement selon le projet de règlement écrit. Mr BORGNE demande confirmation de cette possibilité, et si tel est bien le cas, demande que la classification Ah soit maintenue dans le PLUi définitif ainsi que la constructibilité associée. Il souhaite faire bâtir une maison pour sa fille et précise que les réseaux sont déjà présents. Si cette classification devait être remise en cause, il demande le maintien d'une zone d'environ 1 500 m² constructible (côté route) pour la poursuite de son projet familial.			
Avis CE : La parcelle est actuellement classée en Zone ZnC dans la Carte Communale de Saint Martin Saint Firmin approuvée en 2004, donc en secteur non ouvert à la construction. Le passage en Zone Ah dans le projet de PLUi offre à Mr BORGNE la possibilité de mener à bien son projet familial. Confirmation à apporter par la CC LPA			
Avis LPA : La zone Ah devrait évoluer en réponse à la demande des services de l'Etat, un secteur entre les parcelles ZB 85 et ZB 18 sera préservé et permettra la construction d'une habitation sur la parcelle ZB 189.			Avis CE : Dont acte

Demandeur : Me VOISIN-MORET Viviane			
Observation déposée le 6/07/2026	Registre commune de Epaignes	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Martainville . 1) Confirmation de la possibilité d'extension de bâtiment 2) Demande de requalification de la parcelle ZB178-(Zone A)			
Analyse de la demande par CE:			
 1) Mme VOISIN-MORET est propriétaire de la parcelle ZB178 (2 800 m²). Sur cette parcelle est bâti un studio de 20 m² qui lui sert d'habitation principale. La parcelle est classée en Zone A dans le projet de PLUi. Le règlement écrit prévoit une possibilité d'extension de 100 m² à destination d'habitation du bâti existant. Mme VOISIN-MORET demande confirmation de cette possibilité et son maintien dans le projet définitif de règlement écrit. 2) A défaut de pouvoir agrandir son logement, Mme VOISIN-MORET demande la requalification en zone constructible de sa parcelle pour permettre à son fils le cas échéant de s'installer près d'elle dans une maison familiale.			

Avis CE : 1) La possibilité d'extension des annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est spécifiée dans le règlement écrit page 154 (à hauteur de 100 m² max au sol). La confirmation du maintien de cette clause dans la version définitive du règlement écrit est à apporter par la CC LPA.
2) En regard de la surface annoncée du studio, et si la première demande ne pouvait être satisfaite, la possibilité de requalification en zone constructible pour permettre la construction d'un habitat familial paraît difficilement recevable cette parcelle étant en zone A Etude et confirmation par la CC LPA.,

Avis LPA :

Les possibilités de constructions d'annexes et d'extension en secteur A ne devraient pas évoluer pour l'approbation du PLUi.

Avis CE : OK

Demandeur : Mr SOUDAY Gilles

Observation déposée le 9/07/2026

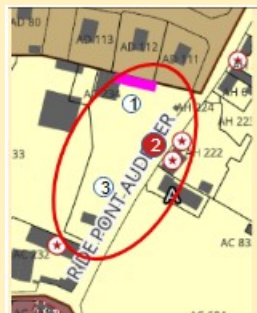
Registre commune de Corneilles

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Corneilles** Requalification de bâtiments sur parcelle AC235-

Analyse de la demande par CE:



Mr SOUDAY souhaite se porter acquéreur de la parcelle AC235 (3 190 m²) pour mener à bien un projet de transformation des bâtiments existants à des fins d'habitat. Il demande donc la confirmation que le bâtiment sis le long de la route de Pont-Audemer est bien considéré comme pouvant changer de destination, et demande également que le projet définitif de PLUi conserve cette possibilité pour les deux bâtiments.

Avis CE : Sur le plan de la parcelle AC235, 2 bâtiments sont représentés Sur le projet déposé et la vue aérienne 3 bâtiments sont présents. Le projet de PLUi identifie en haut un bâtiment (1) pouvant changer de destination. Le long de la route de Pont-Audemer un bâtiment qualifié « d'habitation avec annexe ». Le bâtiment (2) n'est pas représenté au Projet de PLUi. Il devra être indiqué au plan afin de pouvoir être pris en compte L'identification du bâtiment (3) devra être confirmée, habitation ou bâtiment pouvant changer de destination

Action CC LPA La transformation en logements des bâtiments pouvant changer de destination est une opération autorisée.

A confirmer par la CC LPA que le statut des deux bâtiments considérés sera conservé dans le PLUi définitif pour permettre la réalisation du projet de Mr SOUDAY.

Avis LPA :

Les deux bâtiments sont bien repérés au PLUi pour un changement de destination, le nom de la rue sur le plan imprimé masque celui bordant la Rue de Pont Audemer.



Avis CE : OK

Demandeur : Mr LANGEVIN Geoffrey

Observation déposée le 8/07/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Saint Pierre de Corneilles** Requalification de la parcelle ZH11- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mr LANGEVIN est gérant de la SCI DE LA PETITE CHAULE installée sur les parcelles ZH43 (6 593 m²) et ZH11 (12 510 m²). La parcelle ZH43 est placée en Zone Az dans le projet de PLUi CCLPA, la parcelle ZH11 est quant à elle placée en Zone A. Mr LANGEVIN demande la requalification de la parcelle ZH11 en Zone Az à l'identique de la ZH43 pour lui permettre de conserver la possibilité d'une extension de son entreprise (installation d'un abri matériel par exemple).

Avis CE : Les parcelles ZH43 et ZH11 sont classées en Zone Ne dans le PLU de Saint Pierre de Corneilles approuvé en 2018. Les locaux de l'entreprise sont actuellement installés sur la parcelle ZH43, ce qui justifie le projet de zonage Az. Mais cette dernière ne semble plus pouvoir offrir de possibilités d'extension. La qualification en Zone A de la parcelle ZH11, qui lui fait face, interdit toute possibilité d'implantation de nouveaux locaux. La demande de requalification en Zone Az est donc tout à fait logique pour ne pas fermer la porte à un développement futur. A étudier par la CC LPA.

Avis LPA :

Les parcelles ZH43 et 53, en secteur Az du PLUi, d'une surface totale de 7888m² semblent pouvoir accueillir de nouvelle construction, ajouter une parcelle de 1,2 ha n'est donc pas justifié, en particulier au sein d'un secteur à dominante agricole et naturelle.



Avis CE : OK

Demandeur : MM BOIVIN Yves & Jean-Jacques

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Heudreville en Lieuvin Demande de requalification des parcelles ZB116-, ZB117- (Zone N) et ZB118-HEUDREVILLE EN LIEUVIN (Zone N)

Analyse de la demande par CE:



Mrs BOIVIN Yves et Jean-Jacques sont propriétaires des parcelles ZA116 (2 650 m²), ZA117 (2 542 m²) et ZA118 (31 m²) à Heudreville en Lieuvin. Porteur d'un projet de construction (CU déposé en 2016 et accepté) qui n'a pas été mené à terme pour raison de santé, ils ont renouvelé leur demande en février 2026. Suite à la réponse de la DDTM quant au risque de refus pour cause de réglementation du nouveau PLUi, ils demandent la requalification des parcelles ZA116 et ZA117 en zone constructible.

Avis CE : La commune d'Heudreville en Lieuvin est couverte par le RNU. Les parcelles ZA116 et ZA117 forment un espace classé en Zone N inclus au centre d'un petit hameau d'une dizaine de parcelles classées en Zone Uh, réparties sur la commune d'Heudreville en Lieuvin et de Fresne-Cauverville, la ZA 118 est apparemment positionnée en aménagement du carrefour. En regard de la surface

totale, la requalification des deux parcelles pourrait dans l'absolu générer la construction d'un nombre d'habitations susceptibles de modifier le barycentre d'urbanisation de la commune. De plus, le règlement graphique fait état de la présence d'éléments du patrimoine naturel à préserver sur deux des trois côtés de l'ensemble ainsi qu'au sein même de la parcelle ZA117. Seule la requalification d'une surface permettant de mener à bien un projet familial, ZA116 pour une construction et maintien de la ZA 117 en zone N pourrait être étudiée. Etude par CC LPA

Avis LPA :

La CC LPA n'est pas favorable à cette requête, consommatrice importante d'ENAF (env 5000m²), pour laquelle il serait nécessaire de créer à minima 3 logements, ce qui ne semble pas correspondre au projet des requérants. De plus, cela déséquilibrerait l'urbanisation de la commune, sur laquelle un secteur AUH est prévu dans le bourg.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : Mr BAUDRIBOS Vincent

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **St Pierre de Cormeilles** Demande de changement de destination d'un bâtiment

Analyse de la demande par CE:



Mr BAUDRIBOS Vincent demande la requalification du bâtiment agricole « nurserie » (192 m² au sol) en bâtiment pouvant changer de destination afin de le transformer en logements à but locatif.

Avis CE : Il sera nécessaire de s'assurer que ce bâtiment est bien un bâtiment en relation avec la définition des bâtiments pouvant changer de destination (patrimoine bâti)
La demande peut être étudiée CC LPA

Avis LPA :

La bâtiment est situé à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'élevage de l'exploitation de M. Baudribos, il n'est donc pas judicieux de le repérer pour un changement de destination. En revanche, la création d'un gîte lié à l'exploitation devrait être possible (extension de l'activité).

Avis CE : OK

Demandeur : Mr STADEROLI Yann

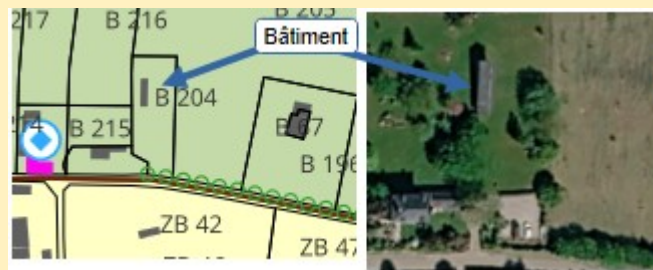
Observation déposée le 9/07/2026

Registre commune de Cormeilles

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **St Pierre de Cormeilles** Demande un changement de destination d'un bâtiment sur la B 204

Analyse de la demande par CE :

Suite à l'enfouissement des réseaux, une sortie a été effectuée pour la parcelle et le bâtiment

Avis CE : Le classement de ce bâtiment en changement de destination, en vue de sa restauration, ne peut être que favorable au secteur. Etude CC LPA

Avis LPA :

Le bâtiment sera repéré pour changement de destination.

Avis CE : OK

Demandeur : Me DAVOUST

Observation déposée le 9/07/2026 avec dossier

Registre commune de Corneilles

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **St Pierre de Corneilles** Demande le déclassement d'un bâtiment sur la parcelle A 38

Analyse de la demande par CE:

Sur l'ancien PLU de la commune de St Pierre de Corneilles, le bâtiment sur la parcelle A38 avait été classée pouvant changer de destination. Devant son état de délabrement la suppression, à l'amiable, de ce classement avait été fait par Me Davoust. N'ayant pas obtenu de résultat à sa demande, elle avait fait un recours devant le tribunal Administratif de Rouen. Celui-ci par décision n° 1804017 et 1900209 du 28/12/2020 la ruine de la parcelle A 38 a été déclarée « comme ne pouvant pas changer de destination ». Le PLUj a repris le PLU de la commune pour son élaboration. La suppression n'ayant apparemment pas été faite le classement a été repris

Avis du Maire: Registre d'enquête de St Pierre de Corneilles le 16/07/26 Mr le Maire de St Pierre de Corneilles confirme la demande de suppression du bâtiment sur la parcelle A38 en tant que « bâtiment pouvant changer de destination » et soit retiré du plan de zonage de la commune en application de la décision du TA de Rouen.

Avis CE : L'état de ce bâtiment ne s'est pas amélioré depuis 2020 et il s'agit d'une décision du TA de Rouen qui n'a pas été appliquée sur le document d'urbanisme. Le projet de PLUi de St Pierre de Corneilles devra être modifié en conséquence. Action CC LPA

Avis LPA :

Le bâtiment sera retiré des bâtiments pouvant changer de destination.

Avis CE :Dont acte

Demandeur : Me DELAPORTE Nadine

Observation déposée le 9/07/2026

Registre commune de Corneilles

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Asnières**. Demande le reclassement de la totalité de la parcelle AD 154 en constructible. Ne comprends pas le classement en NJ d'une partie

Analyse de la demande par CE:



Une partie de la parcelle AD 154 est classée en Nj.
La vue aérienne ne semble pas justifiée ce classement

Avis CE : Par la vue aérienne nous ne pouvons que constater le manque de raison de ce classement La demande est recevable et doit être étudiée par la CC LPA

Avis LPA :

Le classement en Nj sur cette parcelle est expliqué par la volonté de limiter les nouvelles constructions à proximité de l'espace boisé classé au sud (parcelle AD 156). De plus les bâtiments situés sur la parcelle AD 154 ne sont que des dépendances de l'habitation située sur la parcelle AD 165. La CCLPA n'envisage donc pas de revoir le zonage pour la partie sud de la parcelle AD 154.

Avis CE : OK

Demandeur : Me MANOURY Mylène

Observation déposée le 9/07/2026

Registre commune de Cormeilles

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Asnières** Demande le classement de la parcelle AB 44 en constructible

Analyse de la demande par CE:



Avis CE : La parcelle AB 44 est une grande parcelle située en bordure d'une zone Ah. La demande de mise en constructible ne peut que correspondre à un projet d'urbanisation qui n'a pas été présenté. Etant donné la surface de cette parcelle, le nombre de construction déséquilibrerait le projet de PLUi sur le secteur. Dans le contexte du projet de PLUi la demande paraît difficilement recevable. Une proposition (rectangle rouge) pourrait néanmoins être étudiée. Par cohérence de cette zone Ah et hors demande, la parcelle AB 59, bien que très arborée, pourrait également être classée en Ah. Etude par la CC LPA

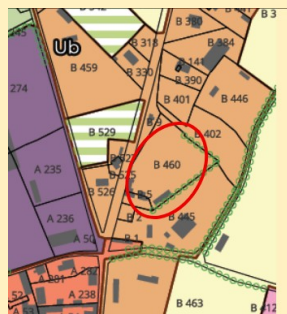
Avis LPA :

La requalification de la parcelle AB44 représenterait une consommation d'ENAF importante (>8000m²), en extension des parcelles bâties actuellement. A noter que le bâtiment situé au cadastre sur la parcelle AB 59 est détruit depuis au moins 20 ans..

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr LEGAY Philippe			
Observation déposée le 10/07/2026	Registre commune de	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune St Pierre de Cormeilles Requalification de la parcelle B226			
Analyse de la demande par CE:      Extrait RPG 2024 Mr LEGAY est propriétaire de la parcelle B22 (1 240 m²) classée en Zone A au projet de PLUi CCLPA. Il demande sa requalification en zone constructible pour lui permettre de mener à bien son projet immobilier (bâtir une maison de famille). Avis CE : La parcelle B226 est issue de la parcelle B186. Cette dernière est classée en Zone A dans le PLUi de Saint Pierre de Cormeilles approuvé en 2018 et apparaît au RPG 2024 sous le label « prairie ». Nombre de parcelles environnantes, situées elles aussi le long de la route de Blangy, comptent des habitations. L'accès à cette RD 96 à partir de la parcelle B226 fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Direction de la Mobilité du département de l'EURE (courrier du 15/01/2026 joint à la demande de Mr LEGAY) sous réserve de conditions énumérées dans ledit courrier. Réseaux eau, électricité, télécommunication et borne incendie existent à proximité immédiate. L'édification d'une habitation (maison familiale) sur cette parcelle B226 ne modifierait en rien la physionomie urbaine de la zone. Dans le contexte du projet de PLUi la demande paraît difficilement recevable Seule la création d'une catégorie (Ah par exemple) permettant la constructibilité pourrait être étudiée. Etude par la CC LPA. Avis LPA : Ce terrain a fait l'objet d'une opposition à une déclaration préalable pour une division en vue de construire en 2025, le terrain étant en secteur Agricole du PLU de Saint Pierre de Cormeilles. La parcelle figure au RPG, et compte tenu de l'absence d'un hameau elle ne peut être considérée comme une dent creuse via la création d'un secteur Ah. Avis CE : OK Application Réglementation			

Demandeur : Me DEVISMES Francine			
Observation déposée le 2/07/2026	Registre commune de Giverville	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Giverville Requalification de la parcelle B460- (Zone Ub)			
Analyse de la demande par CE:			



Avis CE : Après vérification de la demande de Mme DEVISMES souhaitant que sa parcelle B460 (4 281 m²) soit requalifiée constructible à hauteur de 2 000 m²et , celle-ci étant déjà en Zone Uc. La CE confirme le classement en zone Uc de la parcelle B 460 Avis pour confirmation par CC LPA.

Avis LPA :

La parcelle B 460 est bien constructible au PLUi, zonage Ub.

Avis CE : OK

Demandeur : Me POUCHIN & Mr ROYER

Observation déposée le 2/07/2026

Registre commune de Giverville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Giverville** Requalification de la parcelle ZC59

Analyse de la demande par CE:



Mme POUCHIN et Mr ROYER demandent la requalification en zone constructible de la parcelle ZC59 (26 766 m²). Ils expliquent que le terrain est déjà viabilisé, qu'une borne incendie a été installée récemment et que les parcelles environnantes comptent plusieurs constructions récentes.

Avis CE : La parcelle est question est située dans une zone totalement agricole, à distance du centre bourg et du hameau desservi par la rue de la Pilonniere. En regard de sa surface, la requalification en zone constructible pourrait permettre l'implantation d'un très grand nombre d'habitations susceptibles de modifier notablement l'équilibre urbain. Cela se traduirait de plus par la consommation d'une surface agricole conséquente. La demande paraît difficilement recevable Etude par la CC LPA

Avis LPA :

Cette parcelle est située au cœur d'un secteur agricole, ne permettant pas la création d'une zone constructible (Ah), même si des habitations sont présentes à proximités. La consommation d'ENAF serait par ailleurs importante.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : Mr VALLEE David			
Observation déposée le 10/07/2026	Registre commune de Giverville	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune St Germain la Campagne Requalification de la parcelle E21			
Analyse de la demande par CE:  Mr VALLEE demande la requalification de sa parcelle E21 (3 140 m²) en zone constructible pour lui permettre d'agrandir la maison qu'il y occupe avec ses enfants			
Avis CE : La parcelle E21 (3 140 m ²) compte la maison d'habitation de Mr VALLEE et plusieurs bâtiments qu'il décrit comme garages automobile. Mr VALLEE justifie sa demande en expliquant que les possibilités d'extension sont trop limitées en zone agricole et ne répondent pas à ses besoins. La parcelle E21 est classée en Zone A au PLU 2018 de Saint Germain la Campagne avec des règles différentes. Le projet de règlement écrit du PLUi prévoit une possibilité d'extension de l'habitat existant à hauteur de 100 m ² . La parcelle E21 est situé dans un espace agricole cerné de Zone N, tant du côté de Saint Germain que du côté d'Orbec dont elle est limitrophe. Même si la photo démontre que le qualificatif agricole n'est qu'une appellation, la requalification en zone constructible ne correspondrait à aucune logique. En revanche, la confirmation que le projet d'extension est possible dans le cadre du PLUi constituerait un élément de réponse à la demande de Mr VALLEE ; A confirmer par la CCLPA.			
Avis LPA : Les possibilités d'évolutions des constructions existantes (extension et annexe) prévues par le PLUi en secteur Agricole devraient permettre de répondre aux besoins de M. VALLEE.			Avis CE : OK

Demandeur : Mr TOUZE Florian			
Observation déposée le 10/07/2026	Registre commune de Bazoques	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Bazoques 1) Requalification de la parcelle ZC124-BAZOQUES (Zone A) 2) Extension habitation existante sur la parcelle			

Analyse de la demande par CE :



Mr TOUZE demande la requalification de sa parcelle ZC124 (20 719 m²) en Zone Ah pour lui permettre d'anticiper un projet d'installation d'une entreprise avec accueil de clientèle. Il souhaite également pouvoir agrandir la maison existante sur la parcelle.

Avis CE : 1) La demande de requalification en Zone Ah a été effectuée sans consultation préalable du règlement écrit ; elle ne correspond pas au besoin de Mr TOUZE. Son projet englobe la reprise du bâtiment existant, son adaptation et une extension de celui-ci. La requalification la plus adéquate serait de passer une fraction de la parcelle en Zone Az. Le règlement y autorise les activités de service et la possibilité d'extension de l'existant (page 188 - 200 m²). La zone concernée est précisée dans le schéma joint. A étudier par la CC LPA.
2) Le classement de la parcelle en Zone A permet l'agrandissement de la maison (sise au centre de la parcelle) dans les limites fixées par le projet de règlement écrit. A confirmer par la CC LPA que le document définitif conservera cette possibilité.

Avis LPA :

- 1) M. TOUZE n'exerçant actuellement aucune activité professionnelle sur le terrain, il n'est pas envisageable de créer un secteur Az sur cette parcelle. Ces dernières ne sont prévues que pour permettre le maintien et l'évolution des activités existantes. Néanmoins, le bâtiment agricole présent au sud de la parcelle pourrait être repéré pour un changement de destination.
- 2) Les possibilités d'évolution des habitations existantes en secteur Agricole seront conservées à l'approbation.

Avis CE :

- 1) OK
- 2) OK

Demandeur : Me VOGT Aurore

Observation déposée le 24/06/2026

Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

Courrier Siège CC LPA

Détail de la demande : Commune de Lieurey Demande de requalification de la parcelle ZD96

Analyse de la demande par CE:



Mme VOGT demande la requalification de sa parcelle en zone constructible pour lui permettre de construire une maison destinée à accueillir sa mère. Elle argue que plusieurs parcelles voisines forment une zone urbanisée et bâtie, que la parcelle peut facilement être viabilisée (les réseaux passent à proximité immédiate ou arrivent sur la parcelle (eau)) et que ce terrain n'est plus exploité de manière rentable depuis plusieurs années.

Avis CE : La parcelle ZD96 (11 030 m²) est classée en Zone N au PLU de Lieurey (approuvé en 2019), donc déjà non constructible. Elle compte effectivement quelques parcelles bâties voisines, mais il semble difficile de parler de zone urbanisée. Même si Mme VOGT évoque une seule maison familiale, la surface de la parcelle pourrait dans l'absolu permettre l'implantation d'un nombre important d'habitations synonyme de dispersion ; par conséquent, sa requalification totale en zone constructible ne correspondrait à aucune logique. Dans le contexte du projet de PLUi la demande est difficilement recevable. La création d'une zone Ah pourrait permettre une requalification partielle d'une surface, en une zone, permettant la construction de cette maison familiale. Eudie par la CC LPA.

Avis LPA : La parcelle n'étant pas située au sein d'un hameau constitué, la consommation d'ENAF serait très importante (1,1 ha, qui plus est pour une seule habitation. De plus, le Département de l'Eure serait certainement défavorable à la création d'un accès sur la RD810 (Route à grande circulation).	Avis CE : OK Application Réglementation
---	--

Demandeur : Mr LENEVEU Gilles			
Observation déposée le 11/07/2026	Registre commune de Epaignes	Registre numérique :	email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Epaignes** .1) Requalification de la parcelle YA6- (Zone A – Zone Uh) 2)Requalification de la parcelle M242-(Zone A)

Analyse de la demande par CE: 1) Mr LENEVEU demande la requalification de la totalité de sa parcelle YA6 en zone constructible, celle-ci étant divisée en deux dans le projet de PLU CCLPA, une partie en Zone A et une partie en Zone Uh. Il fait valoir à l'appui de sa demande une attestation en date du 26/10/2012, adressée à sa maman et signée du maire d'Epaignes certifiant que ladite parcelle est constructible (Zone NB au POS). Il joint également des photos d'environnement montrant les habitations voisines et les accès. 2) Mr LENEVEU demande la requalification de sa parcelle M242 en Zone constructible Il fait valoir que sa situation peut correspondre à une dent creuse.	
---	--

Avis CE : 1) La parcelle YA6 (6 480 m²) est classée en Zone Ar au PLU d'EPAIGNES (approuvé en 2018), donc déjà non constructible. Elle s'inscrit dans un petit hameau à cheval sur les communes d'Epaignes et de La Chapelle-Bayvel, la majorité des habitations étant située sur cette dernière. En regard de sa surface, la parcelle YA6 pourrait dans l'absolu permettre la construction d'un nombre important d'habitations susceptibles de modifier la physionomie du hameau. La qualification partielle de la parcelle en Zone Uh offre la possibilité de mener à bien un projet immobilier de type familial sans pour autant modifier l'équilibre urbain. Peut toutefois être étudié par la CCLPA, avec une éventuelle limite du nombre d'habitations

2) La parcelle M242 (4 835 m²) est classée en Zone A au PLU d'EPAIGNES (approuvé en 2018), donc déjà non constructible. Immédiatement voisine de la parcelle YA6, sa situation est identique à cette dernière. La logique de raisonnement reste identique quant au risque de requalification en Zone Uh. Peut toutefois être étudié par la CCLPA, avec une éventuelle limite du nombre d'habitations

Avis LPA : 1) Une partie de la parcelle est constructible dans le PLUi (env. 2700m² - Uh), il n'est pas envisageable de rendre la parcelle entière constructible en raison de la consommation d'ENAF induite. 2) Le raisonnement est identique pour la parcelle M242. A noter que la requalification des deux parcelles, pour un total de consommation d'ENAF de 1,1ha, impliquerait la création d'une OAP prévoyant à minima 10 habitations. Ce qui n'est pas envisageable sur ce secteur de la commune.		Avis CE : OK Application Réglementation
---	--	--

Demandeur : Me GENETHEY			
Observation déposée le 3/07/2026	Registre commune de Saint Georges du Vièvre	Registre numérique :	email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Saint Christophe Sur Condé** Qualification de la parcelle ZD 110

Analyse de la demande par CE : 14/09/26		Mme Genethey gère sur cette parcelle des hébergements de loisirs, mais ne réside pas sur place. Cette activité connaît un vif succès (298 locations en 2025). Cela entraîne une nécessité d'être de façon quasi quotidienne sur place pour assurer l'entretien et les accueils (souvent pour une seule nuit). Cette activité est conduite dans un important respect de la nature et en complémentarité avec des activités commerciales locales. Elle a donc des retombées économiques certaines et non délocalisables. Des actions sont également en préparation en lien avec des enseignants (projet de mini ferme pédagogique) La demande des déposants consiste à obtenir l'autorisation pour ce projet. Les demandeurs comparent dans leurs documents les zones Nz et Nt (en focalisant sur les parties « SC1 »), et font une approche quantitative des zones « Nt » sur la Comm Comm. Sur les zones « Nz » le logement est possible (sous condition), tout comme l'accueil de la clientèle) ce qu'accepteraient les demandeurs	50 sur 84
---	--	--	-----------

Avis CE : Mr et Mme Genetey demandent que soit recherchée une solution alternative, que ce soit en changeant une partie de la parcelle de zonage (Nz vs Nt par exemple) ou bien que le règlement écrit soit revu pour prévoir cette perspective. Cette parcelle ZD 110 est classée, dans le projet de PLUi, en zone « Nt », donc bien à vocation touristique. Mais cependant le règlement écrit dans sa forme actuelle ne permet pas clairement cette possibilité... La présence quotidienne des demandeurs sur place permettrait, outre l'obtention du label « Gîtes de France », de développer des actions diversifiées mais aussi d'améliorer la sécurité au quotidien. A leur dossier argumenté les demandeurs joignent notamment une lettre du Maire de la commune (PJ 2), datée du 30 juin 2026, dans laquelle il « <i>apporte tout son soutien</i> » à cette demande. Un classement en Ut ou Nt peut-être étudié avec dans le règlement, une possibilité de construction de logement liée à l'activité. La demande est recevable avec un réel intérêt. Etude par la CC LPA.	
Avis LPA : La nécessité de présence des propriétaires pour des gîtes, soit un logement de fonction, n'est pas établi, il n'est donc pas envisagé de modifier le classement de la zone ou de permettre la construction de nouvelle habitation en secteur Nt. Ce secteur Nt, sur ce terrain, est destiné à permettre le maintien et l'évolution, de l'activité de gîte sur celui-ci, et non de permettre la construction de nouvelle habitation dans ce secteur à dominante agricole et dans lequel peu de constructions sont présentes.	Avis CE : OK

Demandeur : Anonyme			
Observation déposée le 13/07/2026	Registre commune de	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Remarques de fond et de forme sur le règlement écrit et le règlement graphique			
Analyse de la demande par CE: Le contributeur effectue plusieurs remarques de fond et de forme sur les projets de règlement du PLUi CCLPA : 1) Disparité du règlement sur les caractéristiques architecturales des toitures selon les zones : en fonction des zones, le débord autorisé des toitures varie. Il est limité à 20 cm dans certains cas, ce qui est largement insuffisant pour protéger des rayons du soleil ou pour protéger des intempéries ; 2) L'interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur est en totale contradiction avec les politiques publiques dans le domaine de la transition énergétique ; 3) Présence de coquilles et erreurs et fautes d'orthographe dans le règlement écrit ; 4) Cartographie des haies inexacte sur le règlement graphique, certaines apparaissent encore alors qu'elles n'existent plus.			
Avis CE : 1) Réponse à apporter par la CCLPA sur la raison de ces disparités et sur l'éventuelle possibilité d'uniformiser pour l'ensemble des zones ; 2) Le projet de PLUi de la CCLPA a été conçu avec plusieurs idées directrices, dont celle de préserver les richesses qui font l'attrait touristique du territoire. Le patrimoine bâti, à travers l'architecture normande, constitue l'une de ces richesses et l'isolation thermique par l'extérieur efface tout ce qui fait l'attrait des constructions typiques (pierre, briques ou pan de bois). Réponse à apporter par la CCLPA sur la gestion du dilemme transition énergétique vs préservation du patrimoine ; 3) La commission a également relevé quelques coquilles dans les documents soumis pour étude et a fait remonter à la CCLPA. Pour prise en compte lors de la rédaction des documents définitifs ; 4) La cartographie des haies sur le règlement écrit a également fait l'objet de remarques de la part d'autres contributeurs. Réponse à apporter par la CCLPA sur la possibilité de mettre à jour la version définitive règlement graphique sur ce point.			
Avis LPA : 1) Il s'agit d'une coquille, le souhait de la CCLPA est d'un minimum de 20 cm de débord et non maximum. 2) La volonté de la CCLPA est de préserver le patrimoine bâti typique de son territoire, en particulier les constructions en colombage ou en brique. Des échanges avec l'ABF ont notamment eu lieu à ce sujet, et la problématique de l'isolation a été travaillée lors de l'élaboration du PLUi. Aujourd'hui, des matériaux d'isolation performant et fin peuvent être utilisés en intérieur et ainsi permettre la conservation de ce patrimoine. 3) Ces fautes et coquilles pourront être corrigées avant l'approbation. 4) La cartographie des haies pourra évoluer à la suite d'un travail de recensement plus exhaustif qu'envisage la CC LPA dans le futur.			Avis CE : 1) Dont acte 2) OK 3) Dont acte 4) OK

Demandeur : Me FLEURY Cécile			
Observation déposée le 13/07/2026	Registre commune de	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Saint Vincent du Boulay Demande de requalification de la parcelle YA48			
Analyse de la demande par CE:			
 		Mme FLEURY demande la requalification partielle de sa parcelle en zone constructible. Elle argue de la présence d'une maison d'habitation, de l'existence des réseaux, et de contraintes d'accès et de configuration qui rendent la parcelle peu adaptée à une exploitation agricole.	
Avis CE : La parcelle YA48 (27 850 m²) est située en zone agricole, loin du centre bourg et à l'écart d'un petit hameau. La zone proposée par Mme FLEURY pour une requalification est largement inférieure et s'inscrit logiquement dans le pourtour de la maison existante. Pour autant, elle viendrait créer un espace constructible isolé au milieu d'une étendue agricole, donc sans une logique particulière. La demande est difficilement recevable. Etude par la CC LPA.			
Avis LPA : La commune de Saint Vincent du Boulay ne possédant pas de document d'urbanisme, la parcelle YA48 ne peut être qualifiée de précédemment constructible comme l'indique Mme Fleury dans sa requête. Compte tenu de l'urbanisation existante sur ce secteur de la commune à dominante agricole, la requalification, même partielle, en secteur constructible impliquerait une consommation d'ENAF importante. La CCLPA n'envisage pas, compte tenu de ces éléments, de modifier le zonage.			Avis CE : OK Application Réglementation

Demandeur : Mr TAURY Jean-Luc			
Observation déposée le 13/07/2026	Registre commune de	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Epreville en Lieuvin Demande de mise à jour du règlement graphique			
Analyse de la demande par CE:			
 		Mr TAURY constate que le règlement graphique du projet de PLU CCLPA fait figurer sur ses parcelles (ZC159 et ZC161) une haie identifiée comme « éléments du patrimoine naturel à préserver (L151-23 CU) ». Il fait remarquer (cf photo) qu'il s'agit en fait de résineux, lesquels sont interdits de plantation en Zone A (p161 du règlement écrit § 5b « essence et plantation »). Il ajoute que ces arbres sont extrêmement proches de sa maison et de l'annexe qui lui appartient et constituent maintenant un risque pour les toitures. Il précise avoir débuter un élagage à titre préventif et demande que cette haie n'apparaisse plus comme « élément à préserver » dans le règlement graphique.	
Avis CE : La photographie jointe par Mr TAURY laisse effectivement à voir une haie qui semble assez imposante et qui ne semble présenter aucune caractéristique végétale particulière. De plus, l'interdiction de planter des résineux en Zone A et la préconisation d'utilisation d'essences locales pour les haies semblent remettre en cause la valeur de cette haie. La demande de Mr TAURY semble légitime et donc recevable. A étudier par la CC LPA.			

Avis LPA :

La haie, compte tenu de ses caractéristiques, sera retirée du zonage.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr AMELOT Gabriel

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Giverville** 1) Requalification des parcelles B509- (Zone A) et B512- (Zone A) 2) Requalification du bâtiment de la parcelle B512- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:

- 1) Mr et Mme AMELOT sont propriétaires des parcelles B512 (1 124 m²) et B509 (7 273 m²) classées en zone agricole dans le projet de PLUi CCLPA. Ils demandent la requalification des parcelles en zones constructibles pour répondre à des demandes d'achat de terrain de la part de particuliers.
- 2) A défaut de requalification en zones constructibles, Mr et Mme AMELOT demande que le bâtiment situé sur la parcelle B512 puisse être identifié comme bâtiment pouvant changer de destination.

Avis CE : 1) La commune de Giverville est couverte par le RNU. La requalification des parcelles B512 et B509 en constructibles (Zone Ah) amènerait à une forme de dispersion : un hameau en zone Ah (4 parcelles), puis une large bande de terres agricoles, et 2 parcelles à nouveau en zone Ah, mais non contiguës et séparées de terres agricoles. En notant toutefois l'existence de bâtiments et maisons entre le hameau Ah et les parcelles considérées. De plus, la surface de la parcelle B509 offre la possibilité de plusieurs constructions, et de facto, la possibilité d'un changement de l'équilibre urbain du hameau. Enfin, la desserte de la parcelle B509 est assurée par un chemin qui semble assez peu adapté à une circulation régulière. Dans le contexte du PLUi la demande paraît difficilement recevable Pour avis de la CC LPA

2) L'identification du bâtiment de la parcelle B512 comme bâtiment pouvant changer de destination ne modifierait en rien la physionomie du hameau voisin. La demande peut donc être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

- 1) La CC LPA rejoint la CE sur l'analyse, en précisant que les chemins situés au Nord et à l'Est ne sont que des chemins ruraux, partiellement revêtus, et que la DECI n'est pas présente sur ce secteur.
- 2) Le bâtiment présent sur la parcelle B512 ne présente pas les caractéristiques de valeurs patrimoniales pour être repéré pour un changement de destination.

**Avis CE :**

OK Application
Réglementation
A revoir La CE n'a pas trouvé dans le règlement les caractéristiques patrimoniales

Demandeur : Mr DEBARLE Christophe

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Epreville en Lieuvin** Requalification de la parcelle ZE167- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mr DEBARLE est propriétaire de la parcelle ZE167 (1 681 m²) à Epreville en Lieuvin. Il demande la requalification de sa parcelle en zone constructible pour pouvoir y bâtir une habitation de style normand qui sera transmise à ses enfants.
Pour affiner son propos, Mr DEBARLE précise que lui et son épouse forment une famille recomposée. Il est seul propriétaire de la parcelle ZE167 et son épouse est seule propriétaire de la parcelle adjacente ZE87. Le nécessaire a été fait devant notaire pour que lesdites parcelles soient transmises à leurs enfants respectifs nés de mariages précédents.

Avis Mairie : Par déposition en date du 13/07 sur le registre d'EPREVILLE EN LIEUVIN, la mairie, en la personne de la 1^{ère} adjointe, apporte son soutien à la demande de Mr DEBARLE.

Avis CE : La parcelle de Mr DEBARLE est située dans zone agricole comportant plusieurs parcelles avec bâtiments et maisons. L'édification d'une maison en ZE167 ne changerait pas la physionomie de la zone ni l'équilibre urbain de la commune. La création d'un secteur type Ah pourrait être envisagé. Dans le contexte actuel du PLUi la demande est difficilement recevable. Etude CC LPA.

Avis LPA :

Ce secteur rencontre des soucis de ruissellement, et en particulier les parcelles concernées par la requête, il n'est donc pas envisagé de créer de secteur Ah. Le service en charge de la GEMAPI à la CC LPA travaille actuellement sur ce sujet.

Avis CE :
OK

Demandeur : Me PELLETIER Nicole

Observation déposée le 3/07/2026

Registre commune de St Georges du Vièvre

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Morainville-Jouveaux** Demande de requalification de bâtiments

Analyse de la demande par CE:



Mme PELLETIER est propriétaire de la parcelle ZH58 (Zone A) à Morainville-Jouveaux. Deux bâtiments de style normand (colombages) sont présents sur cette parcelle. Je demande que ces bâtiments soient classés en bâtiment pouvant changer de destination afin de les rénover et les transformer en habitation.

Avis CE : La parcelle ZH58 (43 378 m²) compte deux bâtiments principaux. La rénovation et transformation de ces deux bâtiments en habitations ne changeraient pas la physionomie de la zone, zone agricole comportant plusieurs parcelles avec bâtiments. La demande est recevable et peut être étudiée par la CC LPA.

La CCLPA encourage vivement Mme PELLETIER à rénover l'habitation présente sur la parcelle, vacante et non entretenue depuis de nombreuses années, malgré une valeur patrimoniale indéniable.



Don't ask

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **St Pierre des Ifs** Demande avec dossier Remise en cause des zonages sur la commune

[illegible]

à la clientèle de la commune) et des équipements d'intérêts collectifs (table de pique-nique, boulodrome, containers à déchets, parking, distributeur de pizza et des casiers réfrigérés ...) implantés

de la parcelle cadastrée ZB

directement sur cette future zone AP constituant une incohérence de zonage.: - Le classement d'une partie de la parcelle ZB 135 Agricole en AUh et de l'OAP n° 29 OAP Grande Rue estimant qu'il s'agit de la justification de l'existence d'une zone AU, qui repose entièrement sur la justification de la zone Uc, que l'OAP est éloignée de tout commerce, desservie par des voiries à gabarits limités et sans réseau d'assainissement. qu' Il n'y a aucune école et aucun commerce à SAINT-PIERRE-DES-IFS, le lieu-dit « Le Village », centre historique de la commune avec son église, son cimetière, son manoir et ses équipements publics, plus accessible car traversé par la départementale qui dessert la commune, aurait été plus adapté pour développer des logements si le besoin se justifiait.

- Le classement des parcelles agricoles ZB 139 et ZB 133 en zone Ah Stécal n° 18 : nous ne comprenons pas comment la commune justifie le classement de ce secteur. Ce secteur classé Ah ne comporte qu'un nombre très limité de constructions et ne constitue pas à notre sens un ensemble bâti suffisamment structuré pour être assimilé à un hameau. il n'existe qu'une seule maison d'habitation utilisée par ailleurs à des fins de location touristique de courte durée.

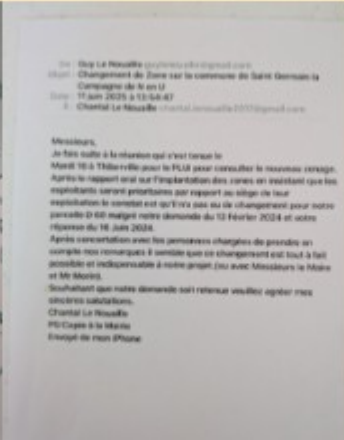
- Le classement d'une partie des parcelles ZB 52 et ZB 10 en zone Ne Emprise réservée Stécal n° 127 estimant que dans une commune de 258 habitants, quelles circonstances particulières permettent de justifier une consommation de 1000m² de terrain agricole complémentaire pour réaliser une extension de l'emprise foncière de la mairie en créant une zone Ne.

– Concernant les éléments du Patrimoine Naturel à préserver, ils font état que sur le règlement graphique du projet de PLUi, la parcelle ZB 134 est bordée d'un rideau d'arbres identifiés comme étant à préserver. Nous tenons à vous informer que la toatilité des arbres majeurs composant cet alignement ont été abattus sans autorisation en février 2023 alors même qu'il avait été acté de leurs conservations sur le PC successifs déposés.

– **En conclusions** estimant que les classements UC, AUh, Ah et Ne retenus sur du secteur de la commune de SAINT-PIERRE-DES-IFS, situés de part et d'autre du carrefour de la Grande Rue et de la rue du Lieu Coupeur, apparaissent insuffisamment justifiés au regard des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels affichés par le PLUi et incohérents au regard du classement des autres hameaux de la commune en plus d'être inconciliables avec l'appréciation récente portée par le tribunal administratif de Rouen sur le caractère non urbanisé du secteur.

Avis CE : Cette contribution présente une critique, qui peut être constructive, mais qui est plutôt de l'ordre d'une contestation des volontés municipales transcrites au projet de PLUi. L'information à la population de ces volontés a-t-elle été suffisamment donnée et bien reçue, cela reste une question, voire une question relationnelle. La CE au regard du projet de PLUi dans son ensemble, estime que la création d'une zone Ah pour deux parcelles ne paraît pas cohérente et que sans explications valables cette classification devra être revue. Les contestations concernant les zonages méritent d'être étudiées ainsi que leurs motivations par la CC LPA, ainsi que le respect, en particulier, des protections d'arbres et de haies référencées.

Avis LPA : Sur les remarques liées au jugement du tribunal administratif : celui-ci concerne une décision d'urbanisme hors PLUi, instruite dans le cadre d'une commune soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Il ne remet donc pas en cause les orientations du PLUi, qui constituent un projet global, élaboré en concertation avec la commune de Saint-Pierre-des-Iffs, les services de l'État et les habitants (via des réunions publiques, une mise en ligne du projet et une enquête publique). Les capacités des terrains en matière de réseaux (assainissement, etc.) et de voirie ont été intégrées dans le travail de zonage du PLUi. Les classements proposés reposent donc sur une analyse technique et réglementaire approfondie. Zone Ap : Cette zone a été créée en raison de la présence de l'église du village, un élément patrimonial central. Construction liée au contrôle technique automobile : Celle-ci est située en secteur Az (zone d'activités), et non en zone Ap, conformément aux règles d'urbanisme applicables. Secteur Ne (emplacement réservé) : Ce secteur correspond à un projet de stationnement pour la salle des fêtes du village, répondant ainsi à un besoin collectif identifié.	Avis CE : OK pour les arguments de l'analyse
--	--

Demandeur : Mr et Me Le NOUAILLE			
Observation déposée le 10 /07/2026	Registre commune de St Germain la Campagne	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Saint Germain la Campagne, . Demande de changement de zonage des parcelles D 68 et D 69 passer de « N » actuellement à «A »			
Analyse de la demande par CE:    Monsieur dépose au nom de son épouse qui est, encore agricultrice. Mr et Mme possède encore des terres qu'ils utilisent pour leurs activités. Après avoir déjà formulé leur demande, par écrit et lors de certaines réunions publiques ils souhaitent déposer lors de cette enquête publique leur requête. M Le Nouaille dépose en plus copie d'un échange de mail <u>De plus M Le Nouaille déclare :</u> - Qu'il existe une mare sur leur parcelle D 69, mare déclarée mais qui ne figure pas sur la carte de la commune, - Qu'un bâtiment sur cette parcelle figure comme pouvant changer de destination, ce qu'il ne comprend pas n'ayant jamais fait cette demande			

Avis CE : L'étude par la CC LPA de cette demande devrait pouvoir être faite et justifier leur choix. Les deux observations supplémentaires doivent être prises en compte. Etude CC LPA

Avis LPA :

Ce secteur de la commune a été classé en N car il est situé au sein de périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable. De plus, aucune exploitation agricole n'a été recensée sur ces parcelles au nom de M. ou Mme LE NOUAILLE lors du diagnostic agricole. Il n'est pas envisagé de modifier le classement de cette parcelle. Une mare sera repérée sur la parcelle D 68, mais il ne semble pas il y a avoir de mare sur la parcelle D69. Le bâtiment a été repéré pour un changement de destination en raison la valeur patrimoniale intéressante qu'il représente, les propriétaires auront la possibilité d'en changer la destination mais aucunement l'obligation.

Avis CE :

OK Application
Réglementation
Dont acte
OK

Demandeur : Me MALINVERNO Mr HUBERT

Observation déposée le 15/07/2026

Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Fontaine la Louvet** Mme Malinverno et Monsieur Hubert formule une demande de reclassement de la parcelle B 107,

Analyse de la demande par CE:



Mme Malinverno et M Hubert ont acquis cette parcelle B 107 afin d'y vivre et d'y aménager un bâtiment à vocation touristique. Ils déposent un dossier richement développé et illustré de nombreuses photos. Outre le projet d'activité touristique qu'ils souhaitent entreprendre, ils mettent particulièrement en avant leur soucis de protéger et valoriser tant le patrimoine bâti existant que le patrimoine naturel. Comme l'indique la vue aérienne, cette parcelle est déjà très arborée

Avis CE : Cette parcelle, à ce jour, n'a pas de véritable utilisation agricole. De part sa configuration et sa végétation, la classification en totalité de la parcelle peut être étudiée en classement Ut ou Nt, ce qui pourrait permettre un développement intéressant du projet Etude CC LPA

Avis LPA :

Le projet présenté par Mme Malinverno et M. Hubert regroupe à la fois une activité agricole, une activité d'accueil touristique et une activité pédagogique, ces deux dernières pouvant s'assimiler à une extension de l'activité agricole. Par ailleurs, les requérants ne sont actuellement pas propriétaire de ce terrain. Néanmoins, la CC LPA pourrait envisager la création d'un secteur Nt d'environ 5000m² comprenant l'habitation et la grange.

Avis CE :

Dont acte

Demandeur : Me HIRSH- Mr BAILLEUL

Observation déposée le 15/07/2026

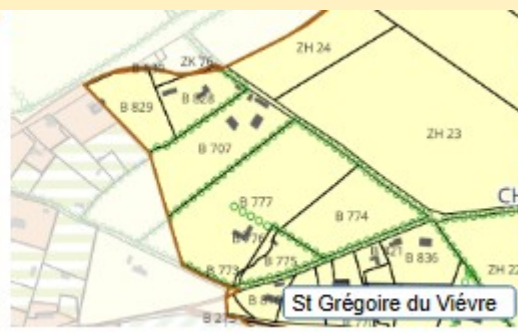
Registre commune de Lieurey et Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Demande de reclassement de parcelles contiguës sur **Saint Georges du Vièvre (ZK 74)** et **Saint Grégoire du Vièvre (B 828 et B 829)**

Analyse de la demande par CE:



Madame Hirsh et Monsieur Bailleul demandent que leurs parcelles contigües sur ces deux communes soient reclassées en « constructibles ». Cette demande est ancienne et l'ex Maire de Saint Grégoire aurait évoqué « un oubli » lors de la réalisation de l'ex carte communale. La demande a de nouveau été formulée en 2023 au Maire (pj) Mme Hirsh dépose un document contenant des photos de cartes prises lors d'une réunion publique préparatoire du PLUI (juin 2025), cartes sur lesquelles ces parcelles apparaissent en zone « Ub ». Mme et Mr sont donc surpris par ces différents classements et demandent une révision afin de les mettre de nouveau en zone constructible.

Mme et Mr se disent par ailleurs prêts à ce qu'une réserve incendie soit installé sur l'une de leurs parcelles, réserve qui servirait également, en cas de besoin, pour les deux fermes voisines qui en sont dépourvues

Avis CE : Mme Hirsh a déposé un document, le 17/07 à Thiberville, contenant des photos de cartes prises lors d'une réunion publique préparatoire du PLUI (juin 2025), cartes sur lesquelles ces parcelles apparaissent en zone « Ub ». Mme et Mr sont donc surpris par ces différents classements et demandent une révision afin de les mettre de nouveau en zone constructible.

Cas de figure particulier d'une propriété à cheval sur deux communes.

Pour la commune de St Grégoire, les parcelles B 828 et 829 sont en zone agricole et de ce fait non constructible. Inscrire ces parcelles en constructible avec le prolongement de la zone Ub de St Georges de la zone constructible serait à étudier, mais ferait un îlot Ub sur St Grégoire en pleine zone A,

Pour la parcelle sur St Georges, qui est en zone A actuellement, le classement en constructible peut créer un précédent car elle va se trouver en isolée dans la partie agricole

Est-ce possible ? La CC LPA doit étudier ce cas de figure et voir la possibilité du classement de la parcelle ZK 74 en constructible, dans l'impossibilité la demande deviendrait difficilement recevable .

Une autre possibilité, serait un accord entre les deux communes pour un changement de limites territoriales au profit de St Georges du Vièvre des parcelles B 828 et 829 et ainsi donner la possibilité d'inscription en zone constructible de ces parcelles avec le prolongement de la zone Ub de St Georges. On peu également noter les possibilités d'extension en zone A

Avis LPA :

Le zonage sera revu suivant l'illustration ci-contre.



Avis CE : OK

Demandeur : Mr SEYS

Observation déposée le 15/07/2026

Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

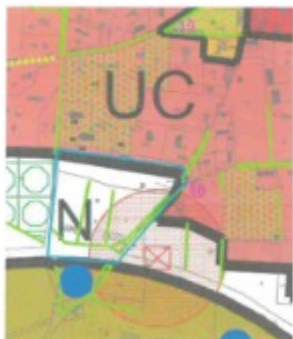
email # Reg Numérique

Détail de la demande : Général. Demande d'explication sur des choix retenus pour ce projet de PLUI en comparaison, pour certaines parcelles, avec les choix antérieurs

Analyse de la demande par CE:

A : Si on compare l'ancienne carte avec la nouvelle :

Avant :



Après :



M Seys dépose afin de comprendre ce qui a prévalu à certains choix conduisant à des modifications notables de zonages. Il prend quelques exemples pour cela sur un secteur.

- Une zone « Verger » est devenu constructible,
- Une zone en secteur « N », notamment du fait de la présence d'une marnière, est devenue zone « Uz » et la marnière n'apparaît plus,
- M signale en que sur cette parcelle ZP (ex zonage « N ») existe déjà un important tas de gravat (hauteur estimée plus de 5m)

Monsieur Seys demande donc des explications sur ces changements et demande si les impacts liés à ce dépôt ont bien été analysés évalués

Avis CE : Mr Seys a déposé un mémoire d'observations et de remarques, suite à différents constats La CE n'a pas souhaité reprendre point pas point ceux-ci, relevant plutôt d'interrogations. Il revient à la CC LPA d'apporter les éléments de réponse à ces interrogations à partir du mémoire (registre d'enquête Lieurey du 15/06/26) et d'expliquer pourquoi, notamment, la présence possible d'une cavité souterraine n'est plus indiquée .

Avis LPA :

1. Sur la zone Uz et la prise en compte des cavités souterraines

La zone Uz (zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales) est compatible avec l'activité existante sur ce secteur. Concernant les cavités souterraines et leurs périmètres de protection :

- Elles ne figurent pas sur les plans de zonage pour des raisons de lisibilité et d'évolutivité de la donnée, mais sont bien prises en compte dans le règlement écrit du PLUi.
- Un lien vers l'atlas de la DDTm de l'Eure est disponible pour consultation, afin de localiser précisément ces périmètres.
- Pour le secteur concerné, le périmètre de la cavité présente sur la parcelle ZP99 couvre une partie de la zone Uz. Aucune construction n'est actuellement présente dans cette zone.
- Aucune étude technique ou géologique spécifique n'a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cependant, si un projet de construction était envisagé, le porteur du projet devra se conformer aux avis et exigences des services de l'État, notamment en matière de stabilité des sols et de sécurité.

2. Sur les modalités de concertation

La concertation a été menée de manière exhaustive tout au long de l'élaboration du PLUi, impliquant :

- Les services de l'État (DDTm, etc.),
- Les chambres consulaires (CCI, Chambre d'Agriculture, etc.),
- La Région Normandie et le Département de l'Eure,
- Les EPCI voisins,
- Les communes membres de la CCLPA,
- Les habitants, via :
 - 4 séries de 6 réunions publiques,
 - La mise en ligne des documents (projet, notices, annexes),
 - Une adresse mail dédiée pour recueillir les observations.

Cette démarche a permis d'assurer une transparence totale et une participation active de tous les acteurs concernés.

3. Sur les critères de zonage

Les critères retenus pour le zonage du PLUi sont multiples et équilibrés :

- Urbanisation existante (densité, continuité bâtie),
- Occupation du sol (vocation agricole, naturelle ou urbaine),

Avis CE :
OK

- Présence des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc.),
- Desserte, accès et stationnement (DECI),
- Éléments à préserver :
 - Patrimoine bâti (églises, manoirs, etc.),
 - Patrimoine naturel (haies, mares, arbres remarquables, etc.),
- Zones de protection réglementaires :
 - Périmètres de captage d'eau,
 - Sites Natura 2000,
 - ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique),
 - Servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs, l'élaboration du PLUi s'inscrit dans un contexte réglementaire strict :

- Loi Climat et Résilience (objectif de sobriété foncière), Zéro artificialisation nette (ZAN)
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Enfin, les choix d'aménagement relèvent de la compétence des élus de la collectivité, qui ont veillé à concilier développement local et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

4. Sur la transparence et l'impartialité

Aucun conflit d'intérêts n'a été identifié dans le processus d'élaboration du PLUi. Les décisions ont été prises collégialement, en s'appuyant sur :

- L'expertise technique des services et partenaires,
- Les retours des habitants et acteurs locaux,
- Le respect des réglementations en vigueur.

Demandeur : Mr PETIT Julien

Observation déposée le 15/07/2026

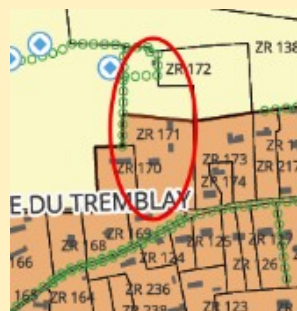
Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Lieurey** Demande de requalification partielle de la parcelle ZR171 (Zone A – Zone Ub)

Analyse de la demande par CE:



Mr PETIT constate sur le projet de PLUi CCLPA que sa parcelle ZR171 (10 773 m²) est pour partie classée en Zone Ub et pour partie classée en Zone A. Il précise que la fraction classée en Zone A correspond en fait à son jardin et non à un espace agricole exploité et confirme la présence de haies (arbres centenaires) qu'il souhaite conserver. Il demande que le statut de sa parcelle soit uniforme et classé en totalité en Zone Ub.

Avis CE : Après contact direct avec Mr PETIT, celui-ci a précisé sa demande. La demande de requalification en Zone Ub est faite par défaut pour « uniformiser » la parcelle et ne correspond pas à un quelconque projet immobilier. Mr PETIT envisage à terme la possibilité de développer une activité à caractère touristique sous forme de roulotte ou de cabanes dans les arbres sur la partie inoccupée de sa parcelle. Son « besoin » effectif est donc une requalification de la Zone A en une Zone dont le statut permettrait de mener à bien son projet touristique. Nt éventuellement A étudier par la CC LPA.

Avis LPA :

Le classement de cette parcelle n'a pas évolué par rapport au PLU de la commune de Lieurey. M. Petit n'a présenté aucun projet par le passé ou avec sa requête concernant une volonté de développement touristique. Si M. Petit n'a pas la volonté d'y implanter de nouvelles constructions, la requalification permettrait une urbanisation importante sur ce fond de jardin comportant une haie protégée ainsi que de nombreux arbres.

Avis CE : OK

Demandeur : Me PARIS Micheline			
Contribution déposée le 16/07/2026	Registre commune de	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Le Planquay Me la Maire demande le classement de la parcelle ZA 33 en agricole et la ZA 61 en zone Uh			
Analyse de la demande par CE:   Nous demandons le classement de la parcelle ZA 33 en zone agricole et le classement de la parcelle ZA 61 en zone Uh. En effet, une poche d'incendie doit y être installée prochainement afin d'assurer la défense incendie. Mme La Maire est venue à la permanence du 17/07/26 expliquer la situation et la raison de cette demande. Afin d'assurer la sécurité incendie du secteur, ceci dans l'intérêt général. L'usufruitier qui gérât la parcelle ZA 33, avait accepté la pose d'une bache de secours. Une convention avait été établie et la pose prise en charge dans sa totalité par la mairie. Suite au décès de cette personne les héritiers, imposent à la mairie d'enlever cette poche et veulent dénoncer la convention. La mairie souhaite engagée une négociation à l'amiable avec les héritiers pour le maintien de cette poche. Pour parer à toutes éventualités, la mairie a fait des recherches pour trouver un endroit où poser cette bache. Une opportunité se présente avec la parcelle ZA 61 le propriétaire acceptant une pose mais souhaite en contrepartie la mise en constructible de sa parcelle. Avis CE : Me la maire souhaite engager une négociation à l'amiable pour le maintien de cette bache. Son emplacement est important dans la protection du secteur, et permet aussi des possibilité de construction ou d'évolution d'habitat, les héritiers doivent en être conscient. La possibilité offerte à la maire en position de retrait demande un classement en Uh de la parcelle ZA 61, dans ce contexte particulier la demande paraît recevable avec une restriction à deux habitations maximum. Le classement en zone A de la parcelle ZA 33 ne paraît pas fondé, il serait difficilement justifiable et compréhensible (zone A en plein milieu d'une zone Uh), le classement en Uh doit rester, une restriction à une ou deux constructions pouvant être indiquée. Le projet de PLUI sur la commune ne devrait pas être déséquilibré par ces propositions faisant suite à cette demande Etude CC LPA - Au cours de cette étude la parcelle ZC 51 a attirée l'attention de la commission sur son classement en zone Uh et pourtant référencée « zone humide » son classement devra être revu par la CC LPA. Pour mémoire : Le fait d'employer « nous demandons » laisse penser que la demande est validée par le C Municipal si tel n'était pas le cas une validation de celle-ci sera nécessaire.. Avis LPA : L'échange de secteur constructible entre les parcelles ZA 33 et la ZA 61 créerait un déséquilibre difficilement compréhensible. A noter que suite à un incendie important survenu sur ce secteur le 12/08/2026, la commune ne souhaite plus modifier l'emplacement de ce point incendie et modifier le classement des parcelles. Concernant la parcelle ZH 51, la commune souhaite préserver la possibilité de changer la destination du bâtiment présent, ou de construire une nouvelle habitation à son emplacement. Avis CE : OK Retenu OK			

Demandeur : Mr AMMAD			
Observation déposée le 15 /07/2026	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Vannecrocq M Ammad demande le reclassement des parcelles B10, B205, B206 et B 240, en zone UH ou bien AUH			
Analyse de la demande par CE:			



Mr Ammad est propriétaire des parcelles B10, B205, B206 et B 240. (points rouge) Celles-ci sont classées dans le projet de PLUi en zone « A ». Afin de connaître les possibilités actuelles de construction sur ses parcelles, Mr Ammad a formellement demandé un CU en février 2026. Il dépose dans cette enquête publique un dossier de demande d'explications ainsi que le CU (mars 2026), délivré suite à sa requête. Ce CU précise « opération non réalisable » et développe des arguments justifiant cette réponse (dans le cadre du RNU applicable à la date de la demande). Mr conteste ces arguments notamment en indiquant que des voies desservent les dites parcelles, et que des réseaux s'y trouvent à proximité. Il indique aussi dans son argumentaire que des parcelles proches (mais non contiguës) sont en secteurs « U ». Il demande également que le bâtiment constituant la parcelle B 10 soit classé comme pouvant changer de destination.

Avis CE : Mr Ammad appelle la CC LPA à répondre en expliquant ses arguments et ses propres critères retenus pour justifier le classement en « A »

Les parcelles constituant la demande sont en zone A. Elles sont en limite d'un secteur indiqué « Eléments du patrimoine à protéger » et sans continuité possible avec la zone Ub.. Dans le contexte actuel du projet de PLUi la demande paraît difficilement recevable Etude CC LPA

Le changement de destination du bâtiment (B10) devra être étudiée par la CC LPA

Avis LPA :

La création d'un secteur constructible sur ces parcelles n'est pas envisageable compte tenu de la consommation d'ENAF (> 3ha) que cela impliquerait. De plus une OAP pour à minima 30 logements devrait être créée, ce qui déséquilibrerait la commune et ne correspond pas aux objectifs du PADD.

Concernant le bâtiment présent sur la parcelle B10, son état actuel ne permet pas d'envisager un changement de destination.



Avis CE : OK
Application
Réglementation

OK

Demandeur : Mme AMMAD Zina

Observation déposée le 15/07/2026

Registre commune de Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de Vannecrocq Demande de reclassement des parcelles C 237, C 305 et C 306

Analyse de la demande par CE:



Mme Ammad Zina est propriétaire des parcelles C 237, 305 et 306 sur la commune de Vannecrocq. Celles-ci sont classées dans le projet de PLUi en zone « A », et demande que ces parcelles soient reclassées en zone « UH » ou « AUh »
Mme Ammad Zina a formulé une demande de CU, demande qui a fait l'objet d'une réponse en mars 2026. La réponse négative développe les arguments retenus pour cette décision.
Mme Ammad conteste ce choix en arguant par exemple plusieurs critères, comme les réseaux accessibles, sont considérés comme étant en « capacité suffisante ». et indique également que quelques parcelles similaires et proches sont construites
Mme Ammad trouve que les objectifs définis dans le PADD ne sont pas incompatibles avec sa demande.

Avis CE : Les parcelles en question sont éloignées du centre bourg et au cœur d'un secteur totalement en zone « A ». La présence des réseaux et de constructions à proximité ne suffisent pas à créer une zone constructible La demande semble donc peu recevable...Etude CC LPA

Avis LPA :

Ces parcelles n'étant pas situées sur un secteur urbanisé de la commune, ou au sein d'un hameau constitué, il n'est pas envisageable de les rendre constructibles (U ou Ah).
A noter également que la DECI n'est pas présente à cet endroit.
En revanche, les habitations présentes sur ces parcelles pourront évoluer conformément au règlement du PLUi (extension, annexe).

Avis CE :

OK

OK

Demandeur : Mr HOFSTETTER Jean-Marie

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune de Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Asnières** 1) Conteste le classement de la parcelle Ai42 en classement boisé.

2) Estime que les conditions d'information et la période d'enquête ne favorisent pas les échanges et demande un report de l'enquête

Analyse de la demande par CE:

La parcelle Ai 42 est classée en « Espace boisé classé » suivant l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme dont les prescriptions sont données page 14 du règlement
La vue aérienne fait état de présence d'arbres

Avis CE : 1) Par la vue aérienne, la présence d'arbres est avérée et c'est certainement la raison du classement. La parcelle est dans une zone agricole bordée par une zone N. Mr Hofstetter estimant les charges financières, les contraintes trop lourdes et ne comprenant pas les raisons de cette classification, souhaite le classement en zone A afin de pouvoir gérer comme il l'entend la partie boisée. Pour mémoire les prescriptions concernant l'art L113-1 du code de l'urbanisme sont données page 14 du règlement écrit. Telle que cette parcelle est placée, zone A et N environnantes, le propriétaire estimant que les essences présentes ne sont pas remarquables, la demande peut être étudiée. Etude CC LPA.

2) Le projet a fait l'objet de réunions d'information, par la CC LPA, auxquelles étaient conviés les habitants et devaient permettre les échanges. C'est à cette époque que l'organisation de réunion de propriétaires du secteur pouvaient être faites. Cette demande, qui ne concerne qu'une propriété, ne peut justifier à elle seule, une prolongation ou une modification des dates de l'enquête publique qui a été ouverte du 15/06 au 17/07/26 dont l'annonce a été faite avec les publicités légales.

Note du Président de la commission : Le fait de noter dans son document qu'un avocat sera mandaté n'a pas changé l'objectivité du commissaire enquêteur dans l'analyse de cette demande.

Avis LPA :

- 1) Cette parcelle comporte un boisement, ce dernier se situant en face d'un boisement important, il semble donc important de le conserver. Il n'est par ailleurs pas envisageable de créer de secteur constructible sur cette parcelle.
- 2) La CC LPA rejoint les éléments apportés par la CE.

Avis CE :

1) OK

2) OK

Demandeur : Mr et Mme ESPRIT Eric et Véronique

Contribution déposée le 17/07/2026	Registre commune de	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Giverville Demande de classement de la parcelle ZC 23 en constructible.			
Analyse de la demande par CE:    La parcelle ZC 23 (point rouge) se trouve en zone agricole dans le projet de PLUI . Mr et Mme Esprit souhaitent pouvoir construire une maison d'habitation pour leur usage propre, leur ferme étant reprise par leur fils et font une proposition de division de parcelle et d'implantation (rectangle vert) Ils sont également très conscient des nuisances qu'ils apportent au voisinage lors des travaux agricole (photo) et voudraient par la même occasion y remédier.			
Avis CE : Dans le projet de PLUI la parcelle ZC 23 se trouve en effet en zone agricole. Les constructions n'y sont pas autorisées. La prise de conscience des nuisances sur le voisinage les honore. Dans le contexte actuel du PLUI la demande est difficilement recevable, seul la création d'un secteur Ah permettrait d'y répondre Etude CC LPA			
Avis LPA : Le consommation d'ENAF que représente cette requête (4300 m²), pour une seule habitation, n'est pas compatible avec le projet de PLUI (PADD, OAP densification...). La parcelle figure au RPG.			Avis CE :OK Application Réglementation

Demandeur : Mr LEDERMANN Marc			
Observation déposée le 17/07/2026	Registre commune de	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune La Lande St Léger Demande de maintien d'une capacité limitée de construction sur une ancienne emprise bâtie d'environ 1 500 m², précédemment reconnue comme constructible par la Carte Communale.			
Décision CE : La demande a été déposée par cinq contributions 66, 67,68, 69 et 70 arrivées entre 17h32 et 17h43 qui ont donc été reçues après la fermeture du site et de l'enquête. La commission s'est interrogée sur ces dépôts et leur heure d'arrivée, la boîte d'envoi de la 66 faisant apparaître une heure d'envoi à 16h23. Après demande au site numérique, un bug informatique pourrait être à l'origine de ce problème. La commission estimant que Mr Ledermann ne voyant pas d'affichage de sa contribution l'a re-routée plusieurs fois. La commission décide donc d'accepter la contribution 66 et de la traiter.			
Analyse de la demande par CE:			



Le dossier exprime les points suivants : Le projet de PLUi modifie l'appréciation portée jusqu'à présent sur cette propriété en supprimant toute possibilité de construction. Cette évolution relève de la compétence de la collectivité. Dans le cadre de l'enquête publique, les propriétaires souhaitent toutefois comprendre les éléments qui ont conduit à ce choix, alors que les principales caractéristiques du site demeurent inchangées. Une telle explication contribuerait à la bonne compréhension du projet et à la qualité du débat public. Une présentation du projet est faite : Le projet porté par les propriétaires s'inscrit dans une démarche de long terme. Il consiste en la réalisation de leur résidence principale sur l'emprise anciennement reconnue comme constructible par la Carte Communale, dans le respect des règles d'urbanisme qui seraient applicables. Au-delà de la construction d'une habitation, les propriétaires souhaitent développer progressivement une activité d'accueil orientée vers le tourisme équestre. Ce projet comprend notamment : L'accueil de cavaliers en itinérance ; La mise à disposition de boxes destinés au transit temporaire des chevaux ; Des aménagements compatibles avec l'environnement rural. L'objectif est de proposer une activité de petite dimension, en cohérence avec les caractéristiques du site et avec l'identité rurale de la commune. Les propriétaires sont pleinement conscients des enjeux liés à la préservation des espaces agricoles et naturels.

Leur demande demeure volontairement limitée à une emprise d'environ 1 500 m², représentant seulement 5,5 % de la superficie totale de la propriété. Plus de 94 % des terrains conserveraient leur vocation agricole ou naturelle ; Aucune urbanisation d'usage ne serait créée ; Les équipements publics existants seraient utilisés, sans nécessité d'extensions significatives. La réalisation du projet permettrait également de redonner une fonction à une ancienne emprise historiquement occupée.

Avis CE : Les parcelles indiquées ZC 151, 152 et 154 (certainement désignation carte communale) s'appellent D 151, 152 et 154 et sont classées Zone N au projet PLUi. Il reste de fait que la carte communal n'a pas été reprise dans le projet de PLUi, les règles d'urbanisation ont forcément évoluées. Le projet présenté fait état d'une habitation et d'un hébergement et est présenté comme « touristique » A ce titre et devant les engagements pris dans ce dossier, le classement de la propriété et de cette extension englobant un bâtiment présent D 152, pourrait être envisagé en zone Ut ou Nt La demande paraît recevable Etude CC LPA

Avis LPA :

Les parcelles ne comportent actuellement aucun bâtiment (celui en D152 ayant été détruit depuis plus de 20 ans), et est situé en secteur non constructible de la carte communale de la commune de La Lande Saint Léger pour sa grande majorité. La DECI n'est pas présente, et la collecte des déchets ne peut s'effectuer en porte à porte compte tenu des caractéristiques de la voie. Aucun projet concret n'ayant été transmis, ni pendant l'enquête, ni précédemment, il n'est pas envisagé par la CCLPA de créer de secteur constructible ou Nt sur ce terrain.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr LARGESSE José

Contribution déposée le 17/07/2026

Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de Thiberville Demande de Mr Largesse via secrétariat mairie, confirmation de la suppression d'un indice de bétail sur parcelle ZB 139

Analyse de la demande par CE:



Le plan de zonage ne fait pas apparaître de repère concernant une bétail
La commune de Thiberville est concernée par le risque naturel
(cf Etat initial de l'environnement p 142) sans indication d'emplacement.

Avis CE : Il n'y a pas d'indication particulière pour cette parcelle La CC LPA devra confirmer l'absence de risque. (Avis DDTM)

Avis LPA :

L'atlas des cavités souterraine de l'Eure indique un « indice d'origine karstique supprimé » (Mise à jour le 05/09/2018).

Avis CE : OK

Demandeur : Mr et Mme Didier et Armelle Morizot-Duchemin

Observation déposée le 17/07/2026

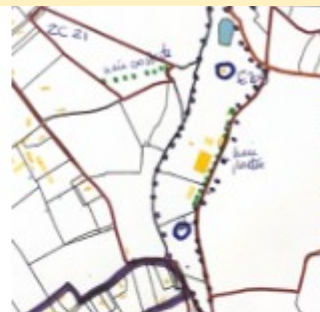
Registre commune de

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Fontaine la Louvet

Analyse de la demande par CE:



1) Parcelle ZC 21 :

Une haie coupe la prairie en deux sous-parcelles. Les précédents exploitants faisaient de l'élevage et les animaux n'étaient pas gênés par la présence de cette haie, pouvant la traverser. Depuis que nous exploitons, nous ne faisons plus d'élevage et la haie est devenue un vrai problème pour la coupe d'herbe et le passage des tracteurs. Nous avons prévu de la supprimer cette année. Compte-tenu du projet de PLUi, nous comprenons que nous ne pouvons pas la supprimer sans replanter. Or, nous avons déjà commencé à planter une nouvelle haie le long des bâtiments agricoles de l'impasse de la Ferme du Moulin, haie bien plus longue que celle à supprimer. En conséquence, nous demandons que soit supprimée la haie de la parcelle ZC21 et qu'elle soit remplacée par celle de la parcelle E209 le long de l'impasse, le tout dessiné en pointillés vert sur le plan d'urbanisme joint.



2) Parcelles E 209 et E 60 :

Ces parcelles ont deux maisons d'habitation, l'une était louée à l'année et l'autre au sein de la ferme. Le projet de plan de zonage indique un classement en zone N ce qui interdit toute modification et tout changement de destination

3) souhaite le rattachement de ces parcelles à la zone Uh qui se trouve à proximité

4) Vu le potentiel touristique, ils souhaitent pouvoir créer un accueil touristique

Avis CE : 1) ZC 21 Pour un confort de travail cette demande est recevable CC LPA pour prise en compte

2) Ces parcelles sont classées en zone N. La zone N n'interdit pas des changements de destination, la demande doit en être faite et les bâtiments concernés doivent être conformes au SC3 p198 du règlement écrit. Demande à faire auprès de la CC LPA Contact et étude avec et par la CC LPA

3) Le rattachement de ces parcelles à la zone Uh est difficilement recevable du fait de leur surface qui ne pourrait que déséquilibrer le projet de PLUi sur la commune (trop d'ouverture possible aux constructions Confirmation CC LPA

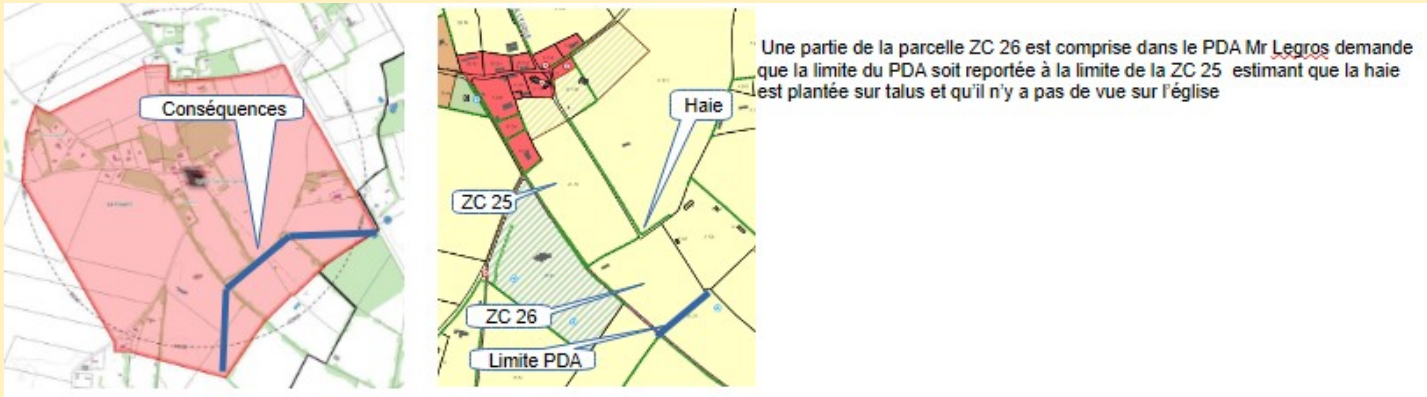
4) De part les qualités touristiques du secteur, la création au PLUi d'une zone Ut ou Nt pour accueil touristique est possible. Elle ne pourra être définie qu'avec le service urbanisme suivant un projet établi et présenté Contact et étude avec et par la CC LPA.

Avis LPA :

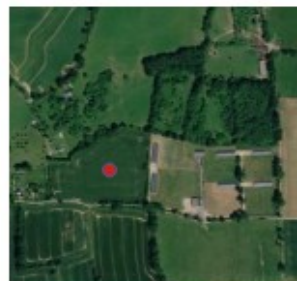
- 1) La haie en bord de parcelle E 209 est déjà repérée au PLUi, la haie de la parcelle ZC 21 pourra faire l'objet d'une demande d'autorisation avec application d'une démarche ERC (Eviter Réduire Compenser).
- 2) Les habitations existantes sur la parcelle 209 et E60 plus précisément E59, pourront évoluer selon les possibilités d'extensions et d'annexes prévues par le PLUi.
- 3) La création d'un secteur constructible sur ces parcelles n'est pas souhaitable en raison de leurs présence au sein du site Natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne.
- 4) La création d'un secteur Nt ne pourrait être envisager qu'après présentation et étude d'un projet précis, cela pourra éventuellement faire l'objet d'une modification ultérieure du PLUi.

Avis CE :

- 1) OK
- 2) OK
- 3) OK Réglementation
- 4) OK

Demandeur : Mr LEGROS Pierre			
Observation déposée le 17 /07/2026	Registre PDA commune Thiberville	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Le Favril PDA église Ste Geneviève M Legros suggère que le PDA ne concerne plus la parcelle ZC 25 et soit limitée à la haie d'arbres du bas de la parcelle ZC 26			
Analyse de la demande par CE: 			
Avis CE : La haie a été définie dans la proposition du PDA comme « une haie agricole de bonne facture » et c'est elle , au titre du patrimoine agricole qui est prise en compte. Le découpage qui résulterait de la demande perdrait la cohérence avec l'explication du tracé (p 58 Essentiels) Les conséquences du PDA sur une parte agricole étant faible, la demande n'apporterai pas d'amélioration et ne paraît pas recevable Etude CC LPA			
Avis ABF : Je me suis permise de regarder sur une photographie aérienne récente la question posée car une haie est un élément paysager certes important mais qui souligne, le plus souvent, un découpage parcellaire. Ainsi, on se rend compte que s'il existe effectivement un petit linéaire de haie au centre, le tracé proposé « tire des diagonales » au milieu des champs. On perd complètement la notion de tracés compréhensibles par le grand public qui a été plus mis en oeuvre dans le PDA proposé et retenu par les élus. Aussi, je vous propose de ne pas retenir ce tracé et de conserver celui qui a été proposé.			
Avis LPA : La CC LPA rejoint l'avis de l'ABF du 21/08/2026 sur cette requête.,qui confirme le PDA tel qu'il est défini.			Avis CE : OK

Demandeur : Mr ENOS Joël			
Observation déposée le 17 /07/2026	Registre commune Thiberville	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Epaignes . Demande de reclassement, parcelle ZL 55, impasse des poètes			
Analyse de la demande par CE:			



Monsieur Enos demande que sa parcelle ZL 55 (point rouge), actuellement classée en zone « A », soit revue afin de devenir constructible. Il argumente en indiquant que cette parcelle est pourvue par les réseaux électricité et eau, et quelle se situe dans un petit groupe de maisons déjà existantes

Avis CE : La parcelle ZL 55 est en effet située en zone agricole et dans le prolongement d'une zone N. Cette parcelle en constructible serait isolée en zone A et provoquerai vu sa surface un risque de déséquilibre, par le nombre potentiel d'habitations, du projet du PLUi sur la commune. Dans le contexte actuel du PLUi la demande est difficilement recevable Etude CC LPA

Avis LPA :

La parcelle ZL 55 n'est pas située dans un secteur urbanisé de la commune, ou dans un hameau. Rendre constructible cette parcelle d'une surface de 3,4 ha, déséquilibrerait l'urbanisation de la commune. De plus, la parcelle figure au RPG et se situe en grande partie dans le périmètre de réciprocité lié à l'exploitation agricole située à l'ouest sur la commune de La Poterie Mathieu.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : Mr RAGOT JB

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Giverville**. Demande d'autorisation d'installer des locaux professionnels sur sa parcelle B 513.

Analyse de la demande par CE:



Monsieur Ragot est artisan (entreprise de couverture). Ses locaux professionnels sont à ce jour situés sur une autre commune (Bernay). Il est par ailleurs propriétaire de la parcelle B 513 à Giverville. Cette parcelle est contiguë de la station d'épuration (parcelle B 414). Monsieur Ragot demande à être autorisé à installer son atelier de stockage sur cette parcelle, où il habite. La parcelle est proposée dans le projet de PLUi en zone « Ah ». Un classement en zone « Ub » comme celle à proximité serait il possible ? Monsieur Ragot précise dans son courrier qu'il est à proximité immédiate d'autres entreprises

Avis CE : La parcelle B 513 est classée Ah : Hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions dont le règlement n'autorise pas ce genre de demande La parcelle B 414 est classée Ue : zone urbaine à vocation d'équipement où est implantée la station d'épuration communale, qui n'accepterait pas non plus cette demande, la parcelle B 513 ne pourrait donc pas prétendre à ce classement. Le classement en zone Ub : zone urbaine résidentielle à implantation mixte, de la parcelle B 513 serait peu probable n'étant et ne pouvant être rattachée à la zone à proximité et provoquerait un déséquilibre du hameau qui est normalement résidentiel. Dans sa demande Mr Ragot fait état d'une proximité avec d'autres entreprise La vue aérienne du secteur fait apparaître des bâtiments derrière l'habitation de Mr Ragot qui sont déjà des locaux d'activités diverses parfois bruyantes Une classification cohérente paraît plus que nécessaire pour ce secteur Etude CC LPA

Avis LPA :

M. Ragot n'exerce à ce jour aucune activité sur ce terrain, il n'y a par ailleurs aucune activité connue sur les parcelles voisines. Dans ces conditions, et conformément à la volonté de la CC LPA et avis des PPA, la création de secteurs Az, autorisant les activités artisanales en secteur A, n'est possible que pour les activités existantes. La CC LPA mène une politique de développement économique, notamment pas la création de zones d'activités (Epaignes, Lieurey et Thiberville) sur laquelle l'entreprise de M. Ragot aurait toute sa place.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : M et Mme LEGROS Didier

Observation déposée le 17/07/2026

Registre commune Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Fontaine la Louvet** Demande de changement de classement de la parcelle G 239.

Commune **Saint Aubin de Scellon** Remarques, interrogation et informations propos de la cartographie de Saint Aubin de Scellon

Analyse de la demande par CE:

Pour la commune Le Favril, Mme et Mr valident le projet de modification du PDA (sont propriétaire de la parcelle ZC 25) et ne déposent pas,



Pour la commune de Fontaine La Louvet ils demandent que la parcelle G 239, classée en « A », soit rendue constructible pour y vivent en permanence. Ils déclarent que cette parcelle est alimentée par tous les réseaux, qu'une réserve incendie est à proximité et que d'autres habitations se trouvent dans ce secteur,



Pour la commune de St Aubin de Scellon où Mr et Mme possèdent et/ou exploitent des parcelles ils signalent
* que trois mares figurent sur la parcelle ZC 7 alors qu'elles n'existent plus. Ils demandent que cela soit corrigé,
* qu'une prairie qu'ils possèdent sur la zone ZC 67 est en partie représentée graphiquement comme étant une zone classée comme « élément du patrimoine naturel à préserver ». Ils demandent que leur soit expliquées les raisons de ce classement (ou que cela soit corrigé)

Avis CE : Parcelle G 239. cette parcelle est effectivement classée en zone A et de ce fait n'est pas constructible. L'ensemble du secteur étant classé A, seul la création d'une zone Ah par exemple pourrait permettre la constructibilité dans le contexte actuel la demande est difficilement recevable Etude CC LPA Sur St Aubin de Scellon, la vue aérienne ne fait pas apparaître de mares, les trois mares devront être enlevées du plan de zonage après vérification Action CC LPA Sur la parcelle ZC 67 ceux sont les arbres plantés en bordure de propriété qui sont référencés (cf vue aérienne.)	
Avis LPA : Concernant la parcelle G 239, elle ne se situe pas dans un hameau constitué, figure au RPG et à proximité immédiate d'une exploitation agricole (périmètre de réciprocité. Dans ces conditions, il n'est pas envisageable de la rendre constructible. Pour les mares évoquées dans la requête, une vérification sera effectuée par le service en charge du programme mares à la CC LPA avant une éventuelle mise à jour de la cartographie des mares.	Avis CE : OK Application Réglementation OK

Demandeur : Mr LABBE			
Observation déposée le 17/07/2026	Registre commune Thiberville	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de La Noé Poulain . Cavité souterraine			
Analyse de la demande par CE:  Mr Labbe , maire de la Noé Poulain, passe pour consulter les documents. Il est très surpris de ne pas voir figurer sur la carte de la commune une cavité souterraine importante et qui figurait sur la carte communale Sur le site officiel dédié à cela cette cavité souterraine y figure toujours bien... Il indique d'autre part que des bâtiments sont indiqués sur la carte communale qui n'existent plus (dont un sur sa propre parcelle qui lui appartient depuis plusieurs décennies). Il souhaite qu'avec ses colistiers un recensement des bâtiments soit réalisés dans un proche avenir afin de contribuer à la mise à jour de cette cartographie			
Avis CE : Les recensements effectués par une équipe municipale sont toujours les biens venus. Les informations données par Mr Labbe sont à prendre en compte par la CC LPA			
Avis LPA : Les cavités ne sont pas indiquées sur les plans du PLUi, mais sont disponibles sur l'atlas produit par les services de l'Etat : 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 Les bâtiments indiqués sur les plans du PLUi sont ceux figurants aux cadastres, et donc dépendant des mises à jours de ce dernier.			Avis CE : OK

Demandeur : Mr GRISEL Samuel			
Observation déposée le 17 /07/2026	Registre commune	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de Bazoques Demande d'inscription d'un DPU pour la parcelle ZC118-(Zone Ua) par le Maire de BAZOQUES, parlant au nom de la municipalité.			
Analyse de la  Mr GRISEL explique que la parcelle ZC118, connue sous l'appellation usuelle de « Moulin du mariage », constitue un élément majeur de la commune de Bazoques, le Moulin Fleury qu'elle contient étant l'emblème historique du village. Dans un souci de conservation et de valorisation de ce patrimoine historique, et afin d'insuffler une nouvelle dynamique économique et sociale au cœur de Bazoques (aménagement d'une épicerie de village, développement d'un point de restauration ou de rencontre convivial et redonner à la commune un espace central d'échanges et de services aujourd'hui manquant), Mr GRISEL demande : - Instauration d'un Droit de Préemption Urbain (DPU) ciblé (ou classement en zone d'emplacement réservé dédié aux équipements d'intérêt général et à la revitalisation du patrimoine) sur l'ensemble de la parcelle ZC 118. - Identification du site au titre de la protection du patrimoine (au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme) afin d'encadrer rigoureusement toute évolution architecturale ou paysagère du Moulin Fleury.			
			demande par CE :

Avis CE : La parcelle ZC118 (1 669 m²) est classée en Zone Ua dans le projet de PLUi CCLPA. Le projet de Mr GRISEL s'inscrit dans l'Axe 1 Objectif 2 du PADD (« Revitaliser les centres-bourgs en y confortant les services et commerces qui structurent notre territoire ») et l'Axe 2 Objectif 5 du PADD (« Renforcer l'attractivité des cœurs de villages pour y attirer des touristes »). A étudier par la CCLPA.

DPU : Pour information : Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) rendu public ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé** peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain, notamment, sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. Les communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent également instituer ce droit dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. Dans le cadre d'un PLUi, est-ce la CC LPA qui devra le faire ou la commune ? (note CE normalement commune)

Protection du patrimoine : La CC LPA, en accord avec la mairie, devra prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France pour finaliser la demande.

Avis LPA :

Le bâtiment sera repéré au titre du L151-19. Le DPU sera étudié.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr LELODET Denis

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Asnières**. Demande de requalification des parcelles AD70- AD71

Analyse de la demande par CE:



Mr LELODET est propriétaire des parcelles AD70, AD71, AD72, AD73 et AD74. Les parcelles AD70, AD71, AD72 et AD73 font partie de l'unité foncière du siège social de son exploitation agricole et sont déclarées à la MSA. Ces terrains n'ont aucun intérêt faunistique ou floristique, ils sont actuellement exploités en prairie pour l'élevage de chevaux. Leur classement en Zone N ne correspond donc pas à la réalité. De plus, ce classement en Zone N impose des contraintes incompatibles avec mon projet : la loi du 02/02/2023 « limitation de l'engrillagement » empêchera tout élevage d'animaux de petite taille. Enfin, logeant sur la parcelle AD74, contiguë à la parcelle AD73, du fait de cette même loi, je ne pourrai mettre de grillage suffisant pour clôturer ma propriété de façon adéquate afin de conserver mes chiens. Je demande donc la requalification des parcelles AD70, AD71, AD72 et AD73 EN Zone A.

Avis CE : Les parcelles AD70 (2 450 m²), AD71 (1 100 m²), AD72 (3 450 m²) sont classées en Zone N dans le projet de PLUi CCLPA. La parcelle AD73 est soumise à deux régimes, Zone N dans sa partie haute, Zone A dans sa partie basse, sans élément particulier pour marquer la séparation entre les deux zones (cf photo. Source cartes.gouv.fr – non datée). Le classement en Zone N n'interdit pas l'exploitation agricole telle que la pratique Mr LELODET (prairie pour chevaux). La loi du 02/02/2023 impose effectivement des caractéristiques de clôture permettant une porosité certaine, mais elle précise qu'elle ne s'applique pas aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. Enfin, en regard de la classification en Zone A de la partie basse de la parcelle AD73, la pose d'un grillage pour contenir les chiens en parcelle AD74 ne pose aucune difficulté. A noter que la loi du 02/02/2023 offre aussi cette possibilité (« Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation »). Toutefois, les parcelles étant utilisées à titre agricole, et dans une optique d'évolution de l'exploitation, leur requalification en Zone A peut être étudiée par la CCLPA.

Avis LPA :

Les parcelles AD 70, 71, 72 et 73 seront requalifiées en A.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Me LAFFAY Marie Christine			
Observation déposée le 17 /07/2026	Registre commune Thiberville	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Cormeilles Demande de changement de destination de bâtiments parcelle AC233-			
Analyse de la demande par CE:   Mme LAFFAY est propriétaire de la parcelle AC233 à CORMEILLES. Elle demande que les deux bâtiments situés au nord de la parcelle soient requalifiés en « Bâtiment pouvant changer de destination » afin de les transformer en box et garages destinés à la location aux particuliers.			
Avis CE : La parcelle AC233 (7 550 m²) est située en Zone A. Deux options se présentent : 1- Le projet prévu peut- il s'inscrire dans la rubrique « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » du règlement de zone, malgré le fait qu'il soit à caractère non agricole, dans ce cas il ne semble donc pas compatible avec la classification actuelle de la parcelle. 2- L'activité envisagée étant reconnue non agricole, un changement partiel de la parcelle avec un zonage en Az pourrait être envisagé pour répondre à la demande. La CE observe que le projet est susceptible d'engendrer un trafic de véhicules supérieur à la normale, l'accès pouvant s'effectuer par le Nord de la parcelle, par une voie débouchant à proximité des 2 bâtiments. Etude et réponses à apporter par la CC LPA, tant sur la possibilité de requalification des bâtiments que sur la nature du projet vis-à-vis du règlement écrit.			
Avis LPA : Les bâtiments seront repérés pour changement de destination.			Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr LANGEVIN Geoffrey			
Observation déposée le 17 /07/2026	Registre commune	Registre numérique : Oui	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Boissy Lamberville Demande de requalification des parcelles B402- (Zone N), B403- (Zone N) et B404- (Zone A)			
Analyse de la demande par CE:			



Mr LANGEVIN demande la requalification en Zone Ub des parcelles B402, B403 et B404 pour lui permettre de mener à bien un projet immobilier initié en janvier 2026. Il explique qu'en 2019, il a effectué des travaux de viabilisation desdites parcelles (facture en date du 12/04/2019 fournie) pour un premier projet qui n'a pas été mené à terme et pour lequel il avait obtenu un permis de construire. Il dispose aujourd'hui d'un certificat d'urbanisme du 30/04/2026 (fourni) pour une opération de 7 parcelles (5 maisons, une desserte et un accueil citerne souple) sans mention de sursis à statuer. Le projet respectera la mare existante (la seconde a disparu) et les haies à préserver qu'il a en partie plantées. Me LANGEVIN explique que ses parcelles forment une Zone N totalement isolée entre des habitations (Zone Ub) et un espace agricole.

Avis CE : Mr LANGEVIN a acheté ses parcelles alors qu'elles étaient constructibles et il bénéficiait alors d'un permis de construire pour mener à bien un projet de « lotissement » pour lequel il avait initié des travaux en 2019. Il dispose aujourd'hui d'un certificat d'urbanisme favorable et sans sursis à statuer pour un ensemble de 7 lots ; Ce document précise toutefois en Nota Bene que les parcelles concernées sont situées en Zone N dans le futur PLUi LPA. Les parcelles B402 et B403 sont effectivement isolées entre Zone Ub et Zone A et ne constituent aucune continuité naturelle particulière. Leur constructibilité antérieure, leur localisation et les autorisations obtenues par Mr LANGEVIN rendent sa demande tout à fait recevable, ce projet aurait dû être intégré lors de l'élaboration du PLUi. A étudier par la CC LPA.	
Avis LPA : Le certificat d'urbanisme délivré en 2026, après instruction par la DDTm de l'Eure, mentionne bien la possibilité d'un sursis à statuer. Ces parcelles abritent deux mares, repérées dans le cadre du PLUi et caractérisées dans le PRAM Normandie. Bien que la mare située à l'ouest soit actuellement dans un état dégradé (stade 4), elle existe toujours et pourrait faire l'objet d'une restauration, notamment dans le cadre du programme d'action TVB (Trame Verte et Bleue) de la CC LPA. Cette restauration s'inscrit dans une démarche de préservation des écosystèmes locaux, conformément aux orientations du PLUi. Plusieurs éléments justifient le maintien de ces parcelles en secteur Naturel (Zone N) : - La présence d'une route à grande circulation (RD613) au sud, générant des nuisances sonores et une pression urbaine. - Des difficultés d'accès via l'impasse, posant des problèmes pour les services publics (DECI, collecte des déchets, etc.). - La proximité d'une exploitation agricole (élevage), - Une consommation d'ENAF déjà importante sur la commune, qu'il est nécessaire de limiter pour préserver l'équilibre territorial. Au vu de ces éléments, la CCLPA maintient ces parcelles en secteur Naturel du PLUi.	Avis CE : OK Application Réglementation

Demandeur : Mr et Mme RIGOURD Didier & Elisabeth			
Observation déposée le 6/07/2026	Registre commune Epaignes	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Epaignes Demande de requalification de la parcelle YA184- (Zone A)			
Analyse de la demande par CE:  MR & Mme RIGOURD demandent que la parcelle YA184 (flèche rouge) soit requalifiée en parcelle constructible.			
Avis CE : La parcelle YA 184 est classée en zone A, qui n'autorise pas de construction d'habitation hors « agricole ». Seul la création ou le rattachement au secteur Uh voisin pourrait le permettre Dans le contexte actuel la demande paraît difficilement recevable Etude CC LPA			
Avis LPA :			Avis CE : OK

La requalification de la parcelle YA 184 (5462m²), qui plus est la rattachant au secteur Uh voisin, représenterait une consommation d'ENAF importante, et un déséquilibre de l'urbanisation du secteur. Par ailleurs, elle se trouve en secteur Agricole du PLU de la commune d'Epaignes.

La CCLPA maintient donc son inscription en secteur A du PLUi.

Application Réglementation

Demandeur : Mr et Mme BEZIN Thierry et Valérie

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune

Registre numérique :

email #	Reg Numérique	Oui
1	1	
2	1	
3	1	
4	1	
5	1	
6	1	
7	1	
8	1	
9	1	
10	1	
11	1	
12	1	
13	1	
14	1	
15	1	
16	1	
17	1	
18	1	
19	1	
20	1	
21	1	
22	1	
23	1	
24	1	
25	1	
26	1	
27	1	
28	1	
29	1	
30	1	
31	1	
32	1	
33	1	
34	1	
35	1	
36	1	
37	1	
38	1	
39	1	
40	1	
41	1	
42	1	
43	1	
44	1	
45	1	
46	1	
47	1	
48	1	
49	1	
50	1	
51	1	
52	1	
53	1	
54	1	
55	1	
56	1	
57	1	
58	1	
59	1	
60	1	
61	1	
62	1	
63	1	
64	1	
65	1	
66	1	
67	1	
68	1	
69	1	
70	1	
71	1	
72	1	
73	1	
74	1	
75	1	
76	1	
77	1	
78	1	
79	1	
80	1	
81	1	
82	1	
83	1	
84	1	
85	1	
86	1	
87	1	
88	1	
89	1	
90	1	
91	1	
92	1	
93	1	
94	1	
95	1	
96	1	
97	1	
98	1	
99	1	
100	1	

Détail de la demande : Commune de **Barville** Demande de requalification de la parcelle A250- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mr et Mme BEZIN ne contestent pas les objectifs généraux du PLUI, mais s'interrogent sur la classification de la parcelle A250 en Zone A en regard de ses caractéristiques et de sa situation particulière :

- La parcelle est située dans la continuité directe d'une Zone Ub et constitue une transition entre le bourg et un espace agricole ouvert ;
- Elle résulte de la scission ancienne d'un ensemble plus vaste qui réunissait A250, A251 et A252, ces dernières étant aujourd'hui classées en Zone Ub ;
- Les réseaux publics passent à proximité ;
- Elle bénéficie d'une desserte ;
- Elle abrite un bâtiment pouvant changer de destination, donc accueillir de l'habitat ;
- Elle comporte des éléments paysagers préservés qui participent à la qualité du site.

L'analyse menée laisse apparaître que le reclassement en Zone Ub semble plus cohérent que la classification en Zone A.

Avis CE : La parcelle A250 (6 397 m2) est aujourd'hui classée en Zone Nh au PLU de BARVILLE (approuvé en 2016). Les caractéristiques et particularités de la parcelle A250 mises en avant par Mr et Mme BEZIN sont communes à beaucoup d'autres parcelles classées en Zone A dans le projet de PLUI de la CC LPA. Elles ne constituent pas pour autant des critères d'automatisme pour une qualification en Zone Ub. En regard de la surface (6 397 m²), même si Mr et Mme BEZIN spécifient que leur raisonnement ne porte pas sur un projet de construction particulier, le reclassement en Zone Ub pourrait permettre l'installation d'un nombre important d'habitations. Dans une zone qui serait alors logique pour une potentielle extension du hameau. Mais en l'absence de projet particulier, la requalification signifierait une consommation de terres agricoles. A noter également l'inclusion de la parcelle A250 dans le projet de PDA du manoir de Barville. Dans le contexte actuel du PLUI la demande paraît difficilement recevable Etude par la CC LPA.

Avis LPA :

La parcelle A250, actuellement classée en secteur Nh du PLU de Barville, représente une consommation d'ENAF de 6 397 m². Bien qu'elle soit située en continuité d'un secteur bâti existant, cette caractéristique ne suffit pas à justifier un classement automatique en secteur constructible.

Son inclusion dans le PDA de Barville et la proximité d'une exploitation agricole renforcent les contraintes liées à une éventuelle requalification. En conséquence, la requalification de cette parcelle en Zone Ub n'est pas envisagée, en raison des contraintes d'ENAF, de sa situation urbaine et de son environnement immédiat.

Par ailleurs, le bâtiment présent sur la parcelle, repéré pour un changement de destination, devra faire l'objet d'un passage en CDEPENAF.

L'état du bâti au moment du dépôt de la demande d'urbanisme sera pris en compte dans la décision finale.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

OK

Demandeur : Mr BOULARD Pascal

Observation déposée le 15 /07/2026

Registre commune Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Saint Christophe sur Condé** Demande de requalification partielle de la parcelle ZC17- (Zone A)



Mr BOULARD demande la requalification partielle de sa parcelle afin de lui permettre de mener à bien un projet familial, à savoir la construction de 2 maisons pour ses filles. La surface estimée nécessaire : 3 000 m² (2 parcelles de 1500 m² chacune).

Analyse de la demande par CE:

Avis CE : La parcelle ZC17 (89 810 m²) est située en extrémité d'un petit hameau de plusieurs parcelles en Zone Uh. Les réseaux publics (eau, électricité, défense incendie) sont présents. Les surfaces objets de la demande sont situées dans le prolongement direct du hameau, contiguës à la parcelle ZC31. Il n'y a donc aucune dispersion de l'habitat, et, au regard du projet (2 maisons uniquement), aucun risque de déséquilibre urbain. La requalification en Zone Uh est à étudier par la CCLPA.

Avis LPA :

Cette requête, consommatrice d'ENAF, sur une parcelle figurant au RPG et en extension urbaine, présente les mêmes caractéristiques que les terrains ayant fait l'objet d'un refus du Préfet de l'Eure dans le cadre de la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée. La CCLPA n'envisage donc pas de requalifier cette parcelle.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr MENARD Antoine

Observation déposée le 15 /07/2026

Registre commune Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de Lieurey 1) Demande de confirmation article règlement écrit 2) Demande de confirmation statut d'un bâtiment

Analyse de la demande par CE:



Mr MENARD est propriétaire d'un terrain regroupant les parcelles ZE50, ZE70 et ZE74, toutes classées en Zone A. Afin de mener à bien plusieurs projets, il demande :

- 1) De confirmer la possibilité de construire une piscine découverte (< 100 m²) sur son terrain (projet de règlement écrit page 154). A défaut, de requalifier la parcelle pour permettre cette opération ;
- De confirmer la possibilité de rénover en habitation le bâtiment de la parcelle ZE70 pour un usage familial. A défaut, de requalifier le statut du bâtiment en « Bâtiment pouvant changer de destination ».

Avis CE : La parcelle ZE70 (8 887 m²) est classée en Zone UR dans le PLU de LIEUREY approuvé en 2019 (au même titre que les parcelles ZE50 et ZE74), ce qui rend possible les projets de Mr MENARD. Le passage des parcelles en Zone A ne semblerait pas constituer un obstacle, mais nécessite la confirmation de certains points :

- 1) La lecture du projet de règlement écrit (page 154) laisse entendre qu'une piscine découverte n'est pas considérée comme une annexe et par conséquent, n'est pas soumise à la limitation de surface d'emprise au sol ou de distance de la construction principale. Si cette lecture du règlement écrit est erronée et que la construction d'une piscine non couverte n'est pas autorisée, Mr MENARD demande la requalification de toute ou partie de sa parcelle pour permettre cette construction. A confirmer par la CC LPA
- 2) Le bâtiment que souhaite rénover Mr MENARD est, selon ses dires, une ancienne manufacture transformée d'abord en étable puis en habitation, et qui n'est plus utilisé aujourd'hui. Si le statut d'habitation de ce bâtiment est confirmé, sa rénovation (voire ses extensions) est autorisée dans les limites du règlement écrit. Si, en revanche, le bâtiment n'est plus considéré comme une habitation, Mr MENARD demande sa requalification en « Bâtiment pouvant changer de destination ». Etude CC LPA

Avis LPA :

- 1) Le projet de piscine découverte pourra être réalisé. Suite à cette requête, une précision dans la SC1 du secteur A sera effectué, en particulier pour indiquer que les piscines devront être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale.
- 2) Le bâtiment présent sur la parcelle ZE 70 est considéré comme une dépendance de l'habitation, et peut donc être rénové et faire l'objet d'une extension.

Avis CE :
1) Dont acte
2) OK

Demandeur : Mr NICOLLE Clément			
Observation déposée le 15/07/2026	Registre commune de Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune de La Poterie Mathieu Demande de non évolution du règlement écrit			
Analyse de la demande par CE :  Mr <u>NICOLLE</u> et sa conjointe sont propriétaires des parcelles D127 et D128. Ils souhaitent agrandir la maison qu'ils y habitent et demandent que le règlement écrit du PLUi <u>CCLPA</u> conserve la possibilité d'extension qui est donnée pour les habitations en Zone A (page 154).			
Avis CE : :Le projet de règlement écrit autorise les extensions d'habitation sise en Zone A à hauteur de 80 m ² d'emprise au sol, ce qui est compatible avec leur projet d'agrandissement. A confirmer par la CC LPA que cette clause n'évoluera pas.			
Avis LPA : La CC LPA ne prévoit pas de modifier les possibilités d'évolution des constructions existantes à l'approbation du PLUi.			Avis CE : OK

Demandeur : ColEau27			
Observation déposée le 15 /07/2026	Registre commune Lieurey	Registre numérique :	email # Reg Numérique
Détail de la demande : Problématique de la qualité de l'eau			
Analyse de la demande par CE: Mme DUBOIS Michèle dépose un courrier au titre du collectif ColEau27 dans lequel plusieurs points relatifs à la qualité de l'eau en CCLPA sont abordés. Figurent 2 constats et 2 propositions : 1) Constat 1 : le SAGE. • La création du SAGE « Touques » est envisagée, mais un SAGE n'est qu'une instance de concertation. Les collectivités doivent jouer leur rôle dans la politique de l'eau eu égard les leviers que leur permet leur compétence urbanisme. 2) Constat 2 : les captages • Document 1B page 36 : manque de précision sur les périmètres de protection des captages ; • Le document cite 2 exemples qui viennent contredire l'affirmation « les coteaux sont préservés par une alternance de boisements et de prairies humides » ; • Malgré toutes les actions de conseil aux agriculteurs et les lois promulguées depuis 1992, l'eau du captage de la forme est distribuée sous dérogation préfectorale pour cause de présence de pesticides et métabolites ; • Le dossier du projet de PLUi fait l'impasse totale sur les dispositions prises pour faire face à l'augmentation de la consommation engendrée par l'accroissement de population prévue et tenir compte des restrictions. 3) Proposition 1 : le SAGE • Le PLUi doit impérativement se conformer au SDAGE et au SAGE. Dès approbation de ce dernier, il faudra s'assurer que le PLUi est toujours en accord : 4) Proposition 4 : les captages • Le collectif souligne l'urgence pour les autorités départementales (préfet) et instances concernées d'utiliser les mesures contraignantes existantes pour protéger la ressource en eau (5 sont citées en exemple) ; • Des mesures telles que des contrats de territoire Eau et Climat ou des OAP cycle de l'eau existent dans d'autres territoires et pourraient inspirer la CCLPA.			
Avis CE : Le constat effectué par le collectif ColEau27 sur la qualité de l'eau a également été effectué par d'autres contributeurs. Aussi légitime soit-il, il n'entre pas dans le cadre de cette enquête			

publique, le PLUi ne gérant pas la qualité de l'eau. C'est suite à une demande du syndicat d'eau que les protections des captages d'eau potable sont étudiées. Les différents périmètres sont ensuite définis par un hydrogéologue. Après enquête publique, un Arrêté Préfectoral les imposera ensuite aux documents d'urbanisme. Les points 1, 2 et 4 du constat 2 « les captages » peuvent faire l'objet d'une réponse de la part de la CC LPA.

Avis LPA :

Concernant la précision des périmètres de protections des captages, ces informations sont disponibles auprès des différents syndicats d'eau concernés, et via le Géoportail de l'urbanisme (Servitudes d'utilités publiques – AS1).

Avis CE : OK

Demandeur : Mr QUESNEY Gaston

Observation déposée le 15 /07/2026

Registre commune Lieurey

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de Lieurey Demande de requalification de la parcelle ZE158- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mme VIOLA-MAJOREL Françoise, qui représente son conjoint Mr QUESNEY Gaston, propriétaire, demande une requalification partielle de la parcelle ZE158 (à hauteur de 1 000 m² à 2 000 m² max) en zone constructible.

Avis CE : La parcelle ZE158 (88 365 m²) est adjacente au centre bourg par sa délimitation sud. Une requalification d'une surface (1 000 à 2 000 m² max) en Zone Ub selon le schéma 1 ou 2 s'inscrirait dans le tissu urbain existant et ne modifierait nullement la physionomie du bourg et ne déséquilibrerait pas le projet de PLUi sur la commune. A étudier par la CCLPA.

Avis LPA :

La CCLPA ne souhaite pas requalifier la parcelle ZE158 pour les motifs suivants :

- Elle figure au RPG, en extension de la zone urbanisée de la commune.
- En secteur Naturel du PLU actuel de la commune de Lieurey
- En bordure d'une route à grande circulation (RD810), sur laquelle il est peut probable que le Département de l'Eure accepte la création d'un nouvelle accès.

Avis CE : OK

Application
Réglementation

Demandeur : ANONYME

Observation déposée le 15 /07/2026

Registre commune

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de St Georges du Vièvre 1) Demande de renseignements à caractère d'urbanisme 2) Demande de requalification de la parcelle ZL51- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



1) Dans une première déposition (11/07), le contributeur demande les démarches à effectuer pour restaurer l'ancienne maison d'habitation sise sur la parcelle ZL51 ou la remplacer par une maison en bois. Il précise que la parcelle est viabilisée et fournit une photo de ladite maison.
2) Dans une seconde déposition (15/07), le contributeur demande la requalification de sa parcelle en zone constructible, arguant qu'elle est considérée comme une dent creuse du fait de la présence d'habitations à gauche (ZL46) et à droite (ZL10).

Avis CE : 1) Le projet de règlement écrit n'interdit pas la remise en état d'un bâtiment d'habitation situé en Zone A. La restauration de ladite maison semble donc possible, dans les limites des prescriptions du projet de règlement écrit. A confirmer par la CCLPA. Le détail des démarches à effectuer sort en revanche du cadre de l'enquête publique, il devra être vu avec le service urbanisme de la CC LPA
2) La qualification de « Dent creuse » ne peut être retenue pour la parcelle ZL51. Même sans considérer ce point, sa requalification en zone constructible ne correspondrait à aucune logique, elle est située en plein espace agricole, éloignée du centre bourg. Dans le contexte du PLUi la demande est difficilement recevable Etude de la CCLPA.

Avis LPA :

- 1) L'habitation peut être restaurée, le classement en secteur Agricole n'empêche pas cela.
- 2) Les 5 habitations présentes sur les parcelles ZL 7, 8, 46, 51 et 10 ne permettent pas la création d'un secteur constructible, notamment de par leur situation au cœur d'un secteur agricole et leur isolement. En revanche le règlement du PLUi prévoit des possibilités relativement importantes d'évolutions des constructions existantes en secteur A (annexes, extensions).

Avis CE :

- 1) OK
- 2) OK

Demandeur : Mr LANGEVIN Geoffrey

Observation déposée le 17/07/2026

Registre commune

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune Asnières Demande de requalification des parcelles AE12, AE24 et AE147- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mr LANGEVIN demande la requalification en Zone Ah des parcelles AE24, AE147 et AE12. Il explique que ces parcelles n'ont plus depuis longtemps de vocation agricole, qu'elles s'inscrivent dans un espace cohérent, compact et habité et qu'elles ont été alimentées en électricité et eau potable pour des constructions nouvelles en accord avec la mairie. Mr LANGEVIN précise qu'il a mis à disposition la parcelle AE12 pour l'accueil d'une citerne à incendie bénéficiant à l'ensemble des habitations présentes et qu'il a depuis longtemps planté des haies (non répertoriées sur le document). Il effectue sa demande pour pouvoir y construire une ou deux maisons au profit de ses salariés qui font face à des problèmes de logement.

Avis CE : La présence de quelques habitations et bâtiments ne constitue pas pour autant l'amorce d'un hameau. Les parcelles AE12 (12 970 m²), AE147 (6 884 m²) et AE24 (9 740 m²) représentent une surface cumulée de 29 594 m². La requalification en Zone Ah permettrait dans l'absolu la construction d'un nombre conséquent d'habitations (même si Mr LANGEVIN précise qu'il n'envisage qu'une ou deux maisons) à l'écart du centre bourg, et ne correspondrait à aucune logique si les parcelles avoisinantes restaient en Zone A. De plus, le projet envisagé (une ou deux maisons) ne nécessite en aucun cas une telle surface. En zone A les extensions sont autorisées La demande dans l'état actuel du PLUi est difficilement recevable Etude par la CCLPA.

Avis LPA :

La requête de M.Langevin implique une consommation d'ENAF de plus de 1,5 ha pour une à deux maisons, ce qui n'est pas envisageable dans le contexte actuel de réduction de leur consommation et en opposition aux objectifs du SRADETT et du PADD.
La création d'un secteur Ah pourrait être envisagée, selon les limites de l'image ci-contre, mais ne correspondrait pas au souhait de M. Langevin.



Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr CATTEAU Patrick

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande :

- 1) Demande de changement de destination d'un bâtiment parcelle ZB124-**DRUCOURT**
- 2) Mise à jour carte parcelle ZB35-**THIBERVILLE**
- 3) Existence d'un bâtiment d'élevage en parcelle B4-**DURANVILLE**

Analyse de la demande par CE:

- 1) Mr CATTEAU demande la requalification en « bâtiment pouvant changer de destination » du bâtiment identifié sur sa parcelle ZB124-**DRUCOURT**
- 2) Mr CATTEAU demande la requalification en « bâtiment pouvant changer de destination » du bâtiment identifié sur sa parcelle ZB35-**THIBERVILLE**
- 3) Mr CATTEAU signale que la parcelle B4-**DURANVILLE** contient un bâtiment d'élevage qui n'est pas répertorié sur la carte du projet de règlement graphique

Avis CE : 1) A étudier par la CC LPA, 2) A étudier par la CC LPA, 3) Pour prise en compte par la CC LPA

Avis LPA :

- 1) La moitié du bâtiment a été détruite, seule la moitié nord sera repérée pour un changement de destination.
- 2) Le bâtiment sera repéré pour changement de destination.
- 3) Les bâtiments figurant sur les plans de zonage sont ceux figurant au cadastre, et dépendent donc de sa mise à jour.

Avis CE :
OK
OK
OK

Demandeur : Mr FOUQUET Yves

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Fontaine la Louvet** Demande de requalification de la parcelle F239 (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Propriétaire de la parcelle F239, Mr FOUQUET souhaite vendre une surface d'environ 3 600 m² pour permettre la construction d'un lot de 3 maisons. La parcelle n'est plus exploitée à ce jour et Mr FOUQUET précise avoir obtenu un accord oral du maire pour ce projet. Il demande donc la requalification partielle de sa parcelle (cf proposition de plan) le long de la route de la Rubannerie dans le prolongement des parcelles F227 et F225

Avis CE : La parcelle F239 (16 153 m²) est ceinte de parcelles elles aussi classées en Zone A, pour partie bâties. La proximité relative d'un petit hameau et le nombre réduit de maisons prévues (3) ne constitueraient pas une anomalie. Toutefois, la requalification de cette surface en Zone Uh ne correspondrait à aucune véritable logique, puisqu'elle serait isolée au milieu d'un espace agricole. Dans le contexte actuel du PLUi la demande est difficilement recevable Etude par la CC LPA.

Avis LPA :

La requalification partielle de la parcelle F239, en extension d'un secteur bâti relativement petit, induirait une consommation d'ENAF important (0,4 ha), en déséquilibre de l'urbanisation de la commune. De plus, la DECI n'est pas présente sur secteur.

Avis CE : OK
Application
Réglementation

Demandeur : Mr **TURPIN Jean-Louis**

Observation déposée le 17/07/2026

Registre commune Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Thiberville** Demande de requalification partielle de la parcelle ZI29- (Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mr TURPIN est propriétaire des parcelles ZI29 et ZI30 à THIBERVILLE. Elles ne seront plus exploitées à compter de décembre 2026. Il demande la requalification partielle de la parcelle ZA30 en zone Ub conformément à la proposition jointe.

Avis CE : La parcelle ZI29 (6 027 m²) est ceinte de parcelles en Zone Ub et en Zone Uz ; la requalification demandée par Mr TURPIN reviendrait à créer une continuité entre ces dernières et ne créerait pas de risque de déséquilibre urbain ou de dispersion de l'habitat. La demande paraît recevable. A étudier par la CC LPA.

Avis LPA :

La parcelle sera partiellement requalifiée en secteur Ub.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Me **PRUDHOMMAUX Claudine**

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune

Registre numérique :

email # Reg Numérique Oui

Détail de la demande : Commune de **Morainville Jouveaux** Demande de requalification de la parcelle ZA16-(Zone A)

Analyse de la demande par CE:



Mme PRUDHOMMAUX demande la requalification de sa parcelle ZA16 en zone constructible. Les réseaux sont présents (eau) ou à proximité (électricité), la parcelle présente peu d'intérêt agricole en regard de sa superficie, elle est ceinte de parcelles où existent des habitations et le terrain comporte un bâtiment pouvant facilement servir de dépendance de maison principale.

Avis CE : La parcelle ZA16 (6 100 m²) se situe dans un vaste espace agricole. Nonobstant les éléments avancés par Mme PRUDHOMMAUX, la requalification de la parcelle en zone constructible ne correspondrait à aucune logique. Dans le contexte actuel du PLUi la demande est difficilement recevable. En revanche, la requalification du bâtiment existant en « bâtiment pouvant changer de destination » pourrait constituer une solution pour l'implantation d'une habitation. A étudier par la CCLPA.

Avis LPA :

Cette parcelle ne présente pas les caractéristiques nécessaires pour être requalifiée :

- Consommation d'ENAF
- Isolée au cœur d'un secteur agricole
- A proximité immédiate d'une exploitation agricole (périmètre de réciprocité)
- DECI absente.

Le bâtiment présent sur la parcelle, ne présente pas d'intérêt à être repéré pour un changement de destination (faible surface, hauteur faible).



Avis CE :

OK Application
Réglementation
OK

Demandeur : Mr HUSSON Emeric

Observation déposée le 16 /07/2026

Registre commune Bailleul La Vallée

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Bailleul la Vallée** Demande de requalification de la parcelle AE49- (Zone N)

Analyse de la demande par CE:



Mr HUSSON Emeric demande la requalification de la parcelle AE49 en zone constructible pour y bâtir sa maison. Il est également propriétaire des parcelles AE40 et AE123 sur laquelle sont implantés ses deux gîtes ruraux et il souhaite s'installer à proximité pour faciliter le suivi et le développement de son activité et veiller au bon déroulement des séjours de ses locataires (« éviter les débordements »). Il précise que la parcelle AE49 est de même nature que la parcelle AE123 (herbage) et que plusieurs habitations existent sur les parcelles voisines longeant la route délimitant la commune. Sans possibilité de construire en AE49, Mr HUSSON précise qu'il sera très certainement amené à quitter la commune et cesser son activité.

Avis CE : La parcelle AE49 (3 760 m²) est classée en Zone N dans le projet de PLUi CCLPA. La physionomie des parcelles environnantes permet difficilement de considérer l'ensemble comme un hameau, même de faible taille. De plus, sur cette vue aérienne (source : cartes.gouv.fr – non datée), la parcelle AE49 apparaît comme en partie boisée. Sa requalification en Zone Ah est donc difficilement

recevable et ne correspondrait à aucune logique. En revanche, la question de sa requalification en Zone Nz pourrait être soulevée, si l'on veut bien considérer que la présence des propriétaires à proximité de leurs gîtes est indispensable (SC1 du règlement). Cette possibilité devra être étudiée par la CC LPA.

Avis LPA :

Le secteur ne permet pas de création d'une AH (peu d'habitation, ENAF, absence de DECI, parcelles en ZNIEFFE et en bordure de site Natura 2000). La création d'un secteur Nt ou Nz n'est pas envisagée car la présence de gîtes ne justifie pas de logement de fonction.

Avis CE : OK Appli
Réglementation
OK

Demandeur : Mr et Me CAMIA

Observation déposée le 15 /07/2026

Registre commune Epaignes 6/07/26 Dossier

Registre numérique : Oui

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune de **Saint Christophe sur Condé**, parcelle ZL 97 Demande de requalification

Analyse de la demande par CE:



Monsieur et Madame Camia possèdent plusieurs parcelles contiguës certaines étant classées en « Uh » et d'autres en zone « A ». Ils voulaient construire sur la parcelle ZL 97 pour leur famille, ce qui était possible jusqu'à présent Ils ne comprennent pas pourquoi cette parcelle est maintenant classée en « A » alors que des maisons existent et sont habitées de part et d'autre, que l'accès y est possible et les réseaux (et la borne « incendie ») existent sur place. Ils regrettent de ne pas avoir été informés et n'ont pas eu d'explication ce cela Mr et Mme Camia précisent que des maisons existent à côté de leur parcelle. Ils déclarent être prêts à ce que seulement une partie de la parcelle ZL 97, en continuité avec les ZL 63 et 71 soit rendue constructible. Ils déclarent avoir déjà planté une haie de charmilles au bout de cette parcelle (elle apparaît sur la carte) et si disent favorables à en planter une nouvelle au bout de la parcelle qui serait rendue constructible ;Ils précisent enfin qu'un portail a dès à présent été posé sur le chemin qui permet l'accès à cette parcelle (chemin visible sur la carte)

Mr et Me CAMIA avait déposé la même demande le 6/07/26 à la permanence d'Epaignes. Par la contribution au registre numérique , ils souhaitent argumenter leur demande. Cette fiche analyse les deux demandes.

Avis CE : Cette parcelle se situe bien dans un secteur où sont déjà construites plus d'une trentaine de maisons Son classement en A est certainement du à sa surface. Une zone Uh borde cette parcelle sur 3 côtés La surface devra être définie pour une seule construction, le trait bleu étant une suggestion (CE) L'accès est déjà anticipé, les réseaux présents, ainsi que la borne incendie. Des photos valident les arguments mis en avant. La demande paraît recevable et ne devrait pas déséquilibrer le projet de PLUi sur la commune. A étudier par la CC LPA

Avis LPA :

La demande sera prise en compte et le zonage modifié.

Avis CE : Dont acte

Demandeur : Mr et Mme LEPRETRE José et Christine

Observation déposée le 17 /07/2026

Registre commune Thiberville

Registre numérique :

email # Reg Numérique

Détail de la demande : Commune **Drucourt** Demande de requalification partielle de la parcelle ZE58- (Zone N et Zone Nt)

Analyse de la demande par CE:



Mr et Mme LEPRETRE gèrent le camping « Les Etangs du bois Guillaume » à DRUCOURT. L'espace occupé est classé à la fois en Zone N et en Zone Nt dans le projet de PLUi CCLPA. Dans un souci de cohérence, et pour permettre d'éventuels futurs aménagements, ils demandent une extension de la Zone Nt conformément au schéma 2 (limites rouges).

Avis CE : L'extension envisagée reprend les limites de la zone de camping telle que définie sur le schéma 3. La demande est cohérente et logique. A étudier par la CCLPA.

Avis LPA : La demande sera prise en compte et le zonage modifié.	Avis CE : Dont acte
--	----------------------------

Demandeur : Mr VENNIN Dimitri			
Observation reçue le	20/07/26	Courrier au siège CC LPA	Registre numérique :
email # Reg Numérique			
Décision CE : Mr Vennin dépose par courrier, daté du 15 juillet, posté le 16 (RAR) et reçu le 20. Le courrier ayant été envoyé en recommandé le 16/07/26, la CE a pris en compte la demande			
Détail de la demande : Commune de Saint Etienne l'Allier . Demande de reclassement en constructibles, des parcelles E 7,8,9,13, et 43 .			

Analyse de la demande par CE:



Mr Vennin dépose demande que toutes ses parcelles, ou une partie d'entre elles, soient reclassées comme étant constructibles ou en zone dédiée à un équipement d'intérêt général. Il annonce vouloir y implanter un établissement de type EHPAD, ou une structure d'accueil similaire.

Les parcelles concernées sont soulignées en rouge Ces parcelles sont toutes classées dans le projet de PLUi en zone naturelle. Elles ne sont pas d'autre part contiguës (7,8, 9 //13,43). Enfin l'accès à ces parcelles se fait par une voie étroite (rue des monts), voire, pour les secondes, par une impasse perpendiculaire à cette rue. Enfin ces parcelles bordent une petite rivière qui rejoint la Véronne un peu plus loin

Avis CE : Cette déposition, tardive, mais recevable, est surprenante. Un projet d'établissement tel que celui évoqué nécessite un important travail en amont, dont le courrier ne donne aucun détail. Part ailleurs la localisation projetée poserait des problèmes d'environnement et d'accessibilité... Il revient à la CC LPA d'analyser le besoin d'un tel équipement, et, dans l'affirmative, de se prononcer sur la localisation proposée, localisation qui interroge la CE...eu égard à différents aspects (environnement, accessibilité, proximité des services,...) Dans le contexte actuel du PLUi la demande est difficilement recevable

Avis LPA : La CCLPA n'envisage pas de donner une suite favorable à cette requête pour les motifs suivants : - Parcelles non contiguës, - Consommation d'ENAF important (1,4 ha) - Parcelles entièrement boisées, intégrées en ZNIEFF	Avis CE : OK Application Réglementation
--	--

- Accès, terrains à fortes pentes. Ce projet n'a jamais été porté à la connaissance de la commune ou de la communauté de communes (hors enquête publique).				
Demandeur : Mr LEROUX Dominique				
Observation déposée le 20 /06 /2026		Registre commune LE MESNIL SAINT JEAN		Registre numérique : email # Reg Numérique
Détail de la demande : Commune Le Mesnil Saint Jean Demande de mise à jour parcelle ZA31				
Analyse de la demande par CE:				
  Source : Cartes plus  Source : Google earth MR LEROUX signale que le bâtiment représenté sur la parcelle ZA31 n'existe plus, car détruit lors de la tempête de 1999.				
Avis CE : Pour prise en compte par la CC LPA				
Avis LPA : Les bâtiments indiqués sur les plans du PLUi sont ceux figurants aux cadastres, et donc dépendant des mises à jours de ce dernier.				Avis CE : OK