

PRÉFECTURE de L'EURE

Commune de NONANCOURT

Enquête publique relative à l'élaboration
du plan local d'urbanisme, de l'aire de valorisation
de l'architecture et du patrimoine et du périmètre
délimité des abords de la commune de
NONANCOURT

*Décisions du tribunal administratif de ROUEN
des 14 et 30 Janvier 2019
Affaire n° E18000134/76*

RAPPORT et CONCLUSIONS

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur :

Monsieur Jacky HARENT

SOMMAIRE

1^{ère} Partie : le rapport d'enquête	
1-Généralités	page 2
1-1 Présentation de la commune	page 2
1-2 Contexte	page 2
1-3 Le contenu du PLU	page 3
2- Cadre juridique et Institutionnel	page 3
3 - Présentation de l'Enquête	page 4
3-1 Evaluation environnementale	page 4
3-2 Bilan de concertation	page 5
3-3 Le porter à connaissance de l'Etat	page 5
3-4 Le projet d'aménagement et de développement durable	page 5
3-5 Orientations d'aménagement et de programmation	page 6
3-6 Textes législatifs et réglementaires	page 8
3-7 Les documents supra communaux	page 8
4- Présentation du Projet	page 10
4-1 Caractéristiques du projet	page 10
4-2 Le règlement	page 10
4-3 Les servitudes d'utilité publique	page 11
4-4 Consultation des personnes publiques associées	page 12
4-5 Composition du dossier PLU	page 14
5- Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)	page 15
5-1 Composition du dossier AVAP	page 16
6- Périmètre délimité des abords (PDA)	page 17
6-1 Composition du dossier pour la modification des abords	page 17
7- Organisation de l'enquête	page 17
7-1 Désignation du commissaire enquêteur	page 17
7-2 Ouverture de l'enquête	page 18
7-3 Modalités de l'enquête	page 18
7-4 Information du public	page 18
7-5 Incidents relevés au cours de l'enquête	page 19
7-6 Climat de l'enquête	page 19
7-7 Clôture de l'enquête	page 19
8- Chronologie et déroulement de l'enquête	page 19
9- Procès verbal de synthèse	page 20
10- Inventaire des observations	page 20
11- Analyse des observations	page 20
2^{ème} Partie : Conclusions motivées et Avis du C.E.	
3^{ème} Partie : Annexes	

RAPPORT D'ENQUETE

1- GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à l'échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), les principes de la loi. Ce document fixe au travers du projet communal et de l'application de la réglementation en vigueur sur l'utilisation des sols tout en délimitant les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger tout en décrivant le règlement relatif à l'implantation des constructions et à la protection des milieux.

A ce jour, la commune de Nonancourt est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a été approuvé le 20 juillet 1995. Le POS a été révisé le 22 avril 1996, le 26 novembre 1999 et le 22 janvier 2015 et caduc au 1^{er} Janvier 2017

En 2015, la commune a souhaité entreprendre l'élaboration de son PLU afin de mieux maîtriser le développement durable de son territoire et d'être en accord avec les nouvelles normes législatives et réglementaires

1-1 Présentation de la commune

La commune de Nonancourt est située dans le département de l'Eure canton de Verneuil sur Avre. En 2014 elle comptait 2 297 habitants sur une superficie de 721 hectares.

Géographiquement elle se situe dans la vallée de l'Avre, à 20 kms à l'Ouest de Dreux. Depuis. Nonancourt est qualifiée de pôle secondaire à l'échelle de l'agglomération Drouaise du fait de ses nombreux commerces de proximité, ses services de proximité et ses équipements sportifs.

Nonancourt est entourée au Nord par les communes de La Madeleine de Nonancourt et Droisy, au Sud par Saint-Lubin-des-Joncherets, à l'Est par Saint-Rémy-sur-Avre et à l'Ouest par Dampierre-sur-Avre.

La commune est assez étroite avec une densité importante et organisée autour d'un secteur bâti de forme linéaire.

Depuis le 1er janvier 2014, Nonancourt est membre de l'Agglo du pays de Dreux, créée par la fusion de Dreux agglomération et des communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des villages du Drouais, du Thymerais et du plateau de Brezoles et d'Ormoy. 80 communes y sont représentées depuis le 1er janvier 2018 pour une population de 114 931 habitants.

1-2 Contexte intercommunal

L'Agglo du Pays de Dreux exerce les compétences obligatoires suivantes

- Le développement économique
- L'aménagement de l'espace
- L'équilibre social de l'habitat
- La politique de la ville

Optionnelles

- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et facultatives

Facultatives

- La production d'eau
- L'action sociale d'intérêt communautaire
- Le tourisme, les loisirs et le cadre de vie
- La gestion des eaux et des rivières et la valorisation des espaces naturels
- L'aménagement numérique du territoire
- La création et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- La maison médicale et la gendarmerie.

Les principales compétences de l'Agglo du Pays de Dreux concernent le développement économique, l'environnement, les transports, les services à l'enfance et la famille et les grands équipements culturels et de tourisme.

Le contexte territorial a fortement évolué depuis le 1^{er} janvier 2014 date où la commune de Nonancourt a intégré l'Agglo. Ce nouveau contexte est un fondement dans le projet communal transcrit dans le PADD, certaines orientations du SCOT du Pays de Dreux ont été prises en compte. Des documents de planification régionale et communautaire ont servi de références, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le programme local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du pays de Dreux et le schéma Régional de cohérence écologique (SRCE)

La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion adaptée et local du territoire ;

La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace ;

L'intégration des conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis aux articles L.101-2 et L.131-1 et suivants du Code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle II », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation d'espaces ;

La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)...); - La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

1-3 Le contenu du Plan Local de L'Urbanisme Les modalités d'élaboration d'un PLU sont explicitées aux articles L.151 et suivants du Code de l'urbanisme. Un PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et

d'aménagement durable et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il est composé

D'un rapport de présentation ; D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; D'un document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; D'un règlement ; De documents graphiques ; D'annexes.

2- LE CADRE JURIDIQUE et INSTITUTIONNEL

Le porter à connaissance, document technique du ressort du Préfet et de ses services, fait mention de tous les documents juridiques et législatifs dont la personne en charge de l'élaboration du PLU doit tenir compte. Ce document a été transmis à la commune de Nonancourt par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure en août 2015.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 25 septembre 2017 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, 2016-2021.

Le PLU doit prendre en compte les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté par le Préfet de Région le 16 janvier 2015 après approbation par le Conseil Régional le 18 décembre 2014, en cours de révision ;
- Le Plan Climat Energie Territorial de l'Agglo du Pays de Dreux, mars 2014, en cours de révision ;
- La Trame Verte et Bleue (TVB) de l'Agglo du Pays de Dreux, lancé en décembre 2017.

Le PLU doit, dans une recherche de cohérence externe la plus optimale possible, tenir compte des documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) approuvée le 15 décembre 2011, en cours de révision ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), 2012 ;
- Les Schémas Départementaux de Gestion des déchets, 2011 ;
- Le Schéma Départemental des Déplacements, 2011 ;
- Le Schéma Départemental des Zones d'Activités, 2007 ;
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDAN), 2010 ;
- Le Schéma d'Aménagement Commercial (DAC) de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration ;
- L'Agenda 21 de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en septembre 2014 ;
- Le Schéma directeur de l'offre économique, adopté en conseil communautaire le 29 juin 2015 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'Agglo du Pays de Dreux,

3- PRESENTATION DE L'ENQUETE.

Enquête publique relative au projet présenté par la Mairie de Nonancourt concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme, de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine et du périmètre délimité des abords de la commune de Nonancourt.

3-1 Évaluation environnementale

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale quant à la réalisation d'une évaluation environnementale, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt. (Annexe n° 1)

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt n'est pas soumis à évaluation environnementale

3.2 Bilan de concertation

La commune de Nonancourt a décidé par délibération en date du 19 Janvier 2015, d'engager l'élaboration de son plan local d'urbanisme dans l'objectif de maîtriser sa croissance démographique et son développement communal.

Cette procédure prend également en compte des nouvelles normes législatives et réglementaires liées à la Loi ALUR du 24 mars 2014 et les lois Grenelle.

En application des articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, cette délibération précisait les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la concertation.

Les modalités de concertation ont été annoncées et respectées ; Trois ateliers ont été organisés, le 21 septembre 2015, le 7 octobre 2015 et le 12 octobre 2016

Le bilan qui clôture la phase de concertation préalable est globalement satisfaisant. La mise en place de l'approche Environnementale de l'Urbanisme a permis d'élaborer un document s'appuyant sur les ressources locales. Un large panel de public a été associé à la réalisation du document : habitants, agriculteurs, élus.

Cette démarche a permis à chacun de découvrir les enjeux du PLU.

3-3 Le porter à connaissance de l'État

Par délibération du 19 Février 2015, la commune de Nonancourt a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme.

Selon l'article L 121-2 du code de l'urbanisme, le porter à connaissance est l'opération par laquelle le Préfet porte à la connaissance de la commune le cadre législatif et réglementaire à respecter nécessaire à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme.

L'article R 121-1 du code de l'urbanisme précise le contenu du porter à connaissance. Celui-ci inclut les éléments à portée juridique tels que les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général au sens de l'article L 121-9, les opérations d'intérêt national, le plan régional de l'agriculture durable ainsi que le plan pluriannuel régional de développement forestier.

Le porter à connaissance fournit les études techniques dont dispose l'état en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, les études et données utiles en matière d'habitat, de déplacements, de démographie, d'emplois et de gestion de l'eau.

3-4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune selon l'article L. 151-5 du code de l'Urbanisme et définit :

- 1) les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2) les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU, il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement tout en respectant les objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers, par contre les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

Le PADD assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde, il permet d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui préconise pour le PLU

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- La sécurité et la salubrité publique
- La prévention des risques
- La protection des milieux naturels et des paysages
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

4 axes retenus pour établir ce projet

- 1) Prendre en compte la dynamique démographique dans la gestion des équilibres socio-spatiaux avec pour objectifs : *Orienter la production de logements et l'aménagement vers une meilleure adéquation entre l'offre de service, la structure du parc et de la population. Limiter la consommation d'espace nouveau par l'urbanisation ; Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune. Protéger la biodiversité locale et préserver les continuités écologiques.*
- 2) Protéger et valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager avec pour objectifs : *Respecter l'architecture traditionnelle de la commune. Sauvegarder le patrimoine historique. Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune. Protéger la biodiversité locale et préserver les continuités écologiques.*
- 3) Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population avec pour objectifs : *Consolider l'activité économique et ses structures. Soutenir l'activité agricole. Développer l'activité touristique*
- 4) Assurer un fonctionnement équilibré des transports et déplacements

Ces axes doivent être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques et les documents réglementaires supra-communaux (SCOT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE) avec pour objectifs : *Assurer le bon fonctionnement des réseaux et de leurs usages. Conserver les cheminements et renforcer les connexions douces. Aider au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture*

3- 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont définies à l'article L151-6 et 7 du code de l'Urbanisme et comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent

- Définir les actions et opérations indispensables à la mise en valeur de l'environnement
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Comporter un échéancier prévisionnel à l'ouverture des zones à urbaniser
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur
- Prendre la forme de schémas d'aménagement
- Adapter la délimitation des périmètres

Les OAP du PLU de Nonancourt visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et concernent :

- Un secteur en renouvellement
- **Le secteur ATAV**

Les OAP sur ce secteur visent :

Le renforcement du tissu bâti de Nonancourt, en profitant d'une opportunité foncière existante, La prise en compte des risques naturels et technologiques existants ;

Une offre de logements diversifiée ;

A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité, afin d'assurer la protection visuelle et sonore du site.

- Quatre secteurs en densification

- **Les secteurs Victor Hugo**

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'espaces en creux ;

La prise en compte de la déclivité par rapport au talus de la voie ferrée ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité

- **Le secteur Bourdelaises**

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'espaces creux ;

Une intégration qualitative du projet compte tenu de la proximité immédiate du périmètre de l'AVAP ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité afin d'assurer la protection visuelle des sites

- **Le secteur Sente des Vignes**

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'un espace en creux ;

Une offre de logements diversifiée

La prise en compte de la déclivité du terrain ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité afin d'assurer la protection visuelle des sites

- **Le secteur Hyppolite Lozier**

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'un espace creux

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

- Deux secteurs en extension

- Le secteur Paquetterie

Les OAP sur ce secteur visent :

Le renforcement du tissu bâti en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre le renouvellement urbain ;

Le développement d'un nouvel espace d'accueil pour des logements ;

Une offre de logements diversifiée ;

A définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;

A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité

- Le secteur de la Vallée aux bois

Les OAP sur ce secteur visent :

Le renforcement du tissu bâti en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre le renouvellement urbain ;

Le développement d'un nouvel espace d'accueil pour des logements ;

Une offre de logements diversifiée ;

A définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;

A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

3.6 Textes Législatifs et Réglementaires

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Les textes utilisés :

- Code de l'environnement, articles L.123-1 à 123-19 et R.123-1 à R.123-33
- Code de l'urbanisme, articles L.151-1 à 153-60 et R.151-1 à R.153-22

3-7 Les Documents Supra Communaux

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le SCOT constitue une démarche pour l'aménagement et la maîtrise du développement de la commune à l'horizon de 15 à 20 ans, d'un territoire de bassin de vie et d'emplois supra-communal constitué d'un seul tenant.

Ce document de planification met en cohérence à cette échelle les politiques publiques d'urbanisme, de logements, de transports et de déplacement.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie

La révision de ce document a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Il est applicable depuis la parution au J O du 17 décembre 2009. Conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT approuvé,

le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations et objectif de ce document.
Les grandes orientations définies

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir d'inondation,

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre cohérent. Depuis la loi sur l'eau de 2006, il se compose de deux parties essentielles : le plan d'aménagement et de gestion durable et le règlement.

La commune de Nonancourt est concernée par le SAGE de l'Avre approuvé le 27 décembre 2013 dont les enjeux sont :

- Faire émerger une maîtrise d'ouvrage adaptée,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Améliorer la qualité des eaux souterraines,
- Restaurer les milieux aquatiques,
- Améliorer la qualité des eaux superficielles
- Préserver les zones humides,
- Limiter l'impact des inondations sur les populations,
- Limiter les phénomènes d'inondation,
-

Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable en précisant qu'il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités des territoires et de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le Préfet de Région par arrêté du 5 Avril 2013 et, applicable pour une durée de 7 ans

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier, prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois dans le respect des conditions de gestion durable des forêts.

Approuvé par arrêté Préfectoral du 27 mars 2012, le PPRDF de Haute Normandie dresse un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire.

4- PRESENTATION DU PROJET

4.1 Caractéristiques du projet

Au travers l'élaboration du PLU, la commune de Nonancourt s'exprime dans les objectifs généraux suivants :

- mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion adaptée et local du territoire
- mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace
- intégration des conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis aux articles L.101-2 et L.132-1 et suivants du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle II », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation d'espaces.
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec des échelles supra communales (schéma régional climat air énergie (SCRAE), schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

Au delà des caractéristiques d'élaboration du PLU, la commune de Nonancourt engage les procédures de révision de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) en Aire de Mise en Valeur de L'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et l'étude de la proposition faite par l'architecte des bâtiments de France relative au Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de Nonancourt

4-2 Le Règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Nonancourt

Zones urbaines

Zone U : correspond aux secteurs bâtis existants et comprend :

- un secteur UB correspondant aux secteurs d'habitat à dominante de bâti récent,
- un sous-secteur UBj correspondant aux fonds de jardins
- un secteur UC correspondant aux écarts bâtis et zones d'habitat diffus
- un sous-secteur UCir impacté par le projet d'autoroute de l'A154
- un secteur UE correspondant aux équipements publics et d'intérêt général, actuels ou en projet
- un sous-secteur UEc correspondant aux cimetières
- un secteur UP correspondant au bâti ancien dense de Nonancourt couvert par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- un secteur UX correspondant aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal
- un sous-secteur UXir impacté par le projet d'autoroute de l'A154
- un sous-secteur UXp correspondant à la zone d'activité de la Potinière
- des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- des secteurs d'espaces boisés classés (EBC)

Certaines parties de cette zone urbaine sont impactées soit :

par le Plan de Prévention des Risques (PPRI),
par l'exposition au bruit le projet d'autoroute de l'A154 généré par la RN12 classée en catégorie 2
par la couverture d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Zone 1AU : correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation dédiés à l'habitat et comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au secteur de la Paquetterie
- un secteur 1AUb correspondant au secteur de la Vallée aux Bois

Zone A : correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique et comprend :

- un sous secteur Ae correspondant à la station d'épuration
- un sous-secteur Air impacté par
- des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zone N : zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient en Espaces Boisés Classés ou non et les prairies présentant un intérêt écologique ou paysager et qu'il convient de préserver de toute urbanisation et comprend

- un secteur NP correspondant aux espaces couverts par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- des sous-secteurs Nir et NLir impactés par le projet d'autoroute de l'A154
- un sous-secteur NL correspondant aux espaces de loisirs en plein air (centre équestre, activité de pisciculture, parc de la Mairie)
- des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC)

4-3 Les Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L126-1 et R 126-1, ne retient que juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est à dire celles susceptibles d'avoir une incidence notamment sur la constructibilité.

La commune de Nonancourt est concernée par les servitudes suivantes :

- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques classés
- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques inscrits,
Ces servitudes visent à protéger les monuments historiques. Dans le périmètre de 500 mètres définis autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites mais soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France
- **AC4** Servitudes de protection des Z.P.P.A.U.P
Cette servitude sert à protéger ou à mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain et le paysage pour des motifs d'ordre esthétique
- **EL11** Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations,
Cette servitude vise à interdire tout accès direct sur la déviation de la RN 12 à Nonancourt.
- **I3** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz,
Cette servitude permet de protéger les canalisations concernées en instaurant une bande inconstructible.
- **PM1** Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles,
Cette servitude définit les prescriptions visant à prévenir le risque inondation
- **PT1** Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres contre les perturbations électromagnétiques,

Dans cette zone, toute production ou propagation de perturbations par des installations électriques est interdit

- **PT2** Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Dans cette zone il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles d'une hauteur supérieur de 135 à 165 mètres NGF en fonction de la localisation au sein de cette zone de dégagement.

- **PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques,
- **T1** Servitudes relatives aux chemins de fer.
- *Cette servitude vise à protéger le domaine ferroviaire.*
- **T7** Servitudes aéronautiques, Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

4-4 Consultation des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme qui stipule :

La commune arrête le projet de plan local d'urbanisme, celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu' à leur demande aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu' à l'établissement public chargé de schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, ces personnes donnent un avis dans la limite de leurs compétences propres et au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut ces avis sont réputés favorables.

La commune de Nonancourt a sollicité dans cette démarche par courriers du 20 Juillet 2018 :

La Directrice de la Direction Départementale des territoires et de la Mer de l'Eure

Le Président du Conseil Régional de Normandie

Service aménagement et développement des territoires

Le Président de l'Agglo du Pays de Dreux

Le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Eure

Le Président de la Chambre des métiers et de l'Artisanat de l'Eure

Le Directeur de la DREAL Haute Normandie – SEEVAC-DEDP

Le Sous-Préfet de Bernay

Le Président du Centre régional de la propriété forestière (CRPF)

Ile de France-Centre

Le Directeur SNCF Pôle Valorisation et Transactions Immobilière-Urbanisme

Le Directeur du Conservatoire des Espaces Naturels de l'Eure

Le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Eure

L'Architecte des Bâtiments de France

Le Maire de la commune de La Madeleine de Nonancourt

Le Maire de la Commune de Droisy

Le Maire de la Commune de Saint-Rémy-sur-Avre

Le Maire de la Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets

Le Maire de la Commune de Dampierre-sur-Avre

6 réponses ou avis ont été obtenus des Personnes Publiques Associées

*Le Préfet de l'Eure le 15 Octobre 2018 (annexe n°2)

Les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'Article L 101-2 sont respectés, le Préfet émet un avis favorable sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal et notamment sur les points suivants :

La consommation d'espace

Les dispositions réglementaires des zones A et N

La prise en compte du risque inondation

La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines

La protection de la trame verte et bleue

Les déplacements

Les espaces paysagers et bâtis à protéger

La prise en compte des nuisances sonores

La consommation énergétique des bâtiments

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le règlement graphique

Le plan des contraintes

Les servitudes d'utilité publique

***La Chambre d'Agriculture de l'Eure** le 19 Octobre 2018 (annexe n°3)

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de PLU de la Commune de Nonancourt

Sous réserve de la prise en compte des remarques sur

Le rapport de présentation

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Plan de zonage

Le Règlement

***L'Agglo du Pays de Dreux** le 23 Octobre 2018 (annexe n°4)

L'Agglo du Pays de Dreux émet un avis favorable sur le projet tel qu'il a été arrêté le 19 Juin 2018, sous réserve de prendre en compte les remarques mineures afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle des compétences de l'Agglo sur le territoire, notamment

Les observations sur l'assainissement

Les observations sur la compatibilité avec le SCOT et le PLH

Les observations sur le Développement économique

***La Chambre de Commerce et d'Industrie** le 28 Septembre 2018 (annexe n°5)

La chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable et partage les orientations économiques du PADD, consolider l'activité économique et ses structures et développer l'activité touristique ; La chambre de commerce et d'industrie souligne que le PLU prend en compte plusieurs éléments fondamentaux pour le développement et la préservation des commerces de proximité

***La Direction Départementale des Territoires et de la Mer** le 3 Octobre 2018 (annexe n°6)

La Commission Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été créée par la loi n° 2014-1170 du 13 Octobre 2014. Lors de sa

séance du 20 septembre 2011, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur le PLU de Nonancourt, sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles définies dans le projet de PLU.

***La Commune de Dampierre-sur-Avre le 3 Octobre 2018 (annexe n°7)**

Le Conseil Municipal lors de sa séance du 14 Septembre 2018 a émit à l'unanimité un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par la commune de Nonancourt

4-5 Composition du dossier PLU

Les dossiers étaient à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique comprenant :

Pièce n° 1: Délibération du 19 Février 2015 relative au lancement de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt.

Pièce n°2 : Délibération du 21 Avril 2016 relative à la proposition du diagnostic du plan local d'urbanisme.

Pièce n°3 : Délibération du 27 Avril 2017 relative au débat d'orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable

Pièce n°4 : Délibération du 19 Juin 2018 relative au bilan de concertation et arrêté prescrivant le plan local d'urbanisme

Pièce n°5 : Arrêté de mise à enquête publique relatif au plan local d'urbanisme, à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ainsi que la modification des périmètres de protection des monuments historiques.

Pièce n°6 : Porter à connaissance

Pièce n°7 : Note de présentation non-technique

Pièce n°8 : Rapport de présentation, diagnostic territorial et dispositions du PLU

Pièce n°9 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce n°10 : Règlement

Pièce n°11 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce n°12 : Règlement Plan Prévention des Risques d'Inondation

Pièce n°13 : Plan Prévention des Risques d'Inondation

Pièce n°14 : Annexes- Notice explicative

Pièce n°15 : Règlement graphique au 1/2500

Pièce n°16 : Règlement graphique au 1/5000

Pièce n°17 : Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000

Pièce n°18 : Plan des contraintes au 1/5000

Pièce n°19 : Cartes de zonage

Pièce n°20 : Le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

Pièce n°21 : Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés

Pièce n°22 : Réseau des eaux pluviales

Pièce n°23 : Avis des personnes publiques associées

Pièce n°24 : Parutions Presse

Pièce n° 25 à 41 voir chapitre AVAP

Pièce n° 42 à 44 voir chapitre PDA

Pièce n°45 : Décisions désignation Commissaire Enquêteur des 14 et 30 Janvier 2019

Pièce n°46 : Registre d'enquête publique relatif au PLU

Pièce n°47 : Registre d'enquête publique relatif à l'AVAP

Pièce n°48 : Registre d'enquête publique relatif à la modification des périmètres de protections des monuments historiques

5- AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

Document de gestion réglementaire ayant le caractère de servitude d'utilité publique, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est établi sur les parties du site patrimonial remarquable (SPR) non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Textes législatifs et réglementaires régissant l'AVAP

- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création à l'architecture et au patrimoine

- Articles L.631-1 et suivants du code du patrimoine

- Décret n°2017-456 du 29 mars 2017

- Chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement (enquête publique)

- Articles R.631-8 à R.631-16 et suivants du code du patrimoine.

Le dossier soumis a enquête publique doit être composé, d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ; d'un rapport de présentation ; du plan de l'AVAP, du règlement ; du cahier de recommandations pour l'entretien et l'aménagement des bâtiments anciens et du plan de repérage et répertoire des éléments inventoriés.

Objet de l'Enquête

Transformation de la ZPPAUP en AVAP

La commune de Nonancourt a lancé la réalisation d'une AIRE DE valorisation de l'Architecture en remplacement de son ancienne zone de Protection du Patrimoine architectural urbain et paysager, en même temps que la révision du PLU et que la mise en œuvre d'un périmètre délimité des abords.

La commune dispose d'un patrimoine protégé comportant l'église et une maison à pans de bois ; Le château de Saint Lubin en Joncherets est également protégé au titre des monuments historiques et son périmètre déborde sur Nonancourt. Un beau patrimoine est encore présent, trame des fossés, bourg castral, tours de défense et remparts, sur la commune sans être protégé au titre des monuments historiques.

L'AVAP constitue le meilleur moyen de protéger ces différents éléments édifiés ou enfouis qui datent pour la première fortification de la fin du 12^{ème} siècle, mais détruite en 1590 et autorisée à la reconstruction dès 1594.

Objectifs de l'AVAP

Ils portent sur la stratégie architecturale et patrimoniale et sur la stratégie environnementale de la ville qui consiste :

- concentrer l'effort de protection sur le bourg castral, le château et la basse cour.

Le périmètre de l'AVAP intègre, l'ensemble du bourg médiéval, l'enceinte de château, la partie basse-cour située sur Nonancourt, les espaces naturels adossés à la voie ferrée.

Les périmètres résiduels de protection autour des monuments historiques (hors AVAP) intègrent le bourg médiéval de la Madeleine de Nonancourt et la plus grande partie de la basse-cour sur la Madeleine-de-Nonancourt.

- assurer la gestion des abords de la zone protégée grâce à une zone tampon, ces périmètres résiduels autour des monuments historiques forment un large espace tampon autour du périmètre protégé de l'AVAP

- partager le caractère historique du bourg castral

- protéger les immeubles anciens, les murailles, les tours de défense, les fossés et les levées de terre
- définir un cadre de référence en matière de qualité des travaux, garant de la préservation des immeubles de Nonancourt
- éviter la sur densification et l'altération du site de Nonancourt.
- conserver les espaces non construits à fort potentiel archéologiques
- valoriser le passage de l'eau
- préserver les parcs, les jardins et les poumons verts
- guider les interventions relatives aux performances énergétiques afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale des constructions et respecter leur comportement hygrothermique.
- contrôler l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale des constructions et du site de Nonancourt.

Règlement de l'AVAP

L'AVAP s'applique à la partie du territoire de la commune de Nonancourt qui est repérée sur le plan de délimitation de la zone. En application immédiate de la loi Création Architecture et patrimoine, le périmètre de l'AVAP est qualifié de plein droit « site patrimonial remarquable »

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, les servitudes de protection des abords des monuments classés et inscrits sont suspendues, à l'extérieur du périmètre de l'AVAP, ces servitudes continuent de s'appliquer.

L'AVAP a un caractère de servitude d'utilité publique. Les dispositions de l'AVAP et du PLU s'appliquent de manière complémentaires et en cas de divergences, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Le régime de travaux est édicté par la loi création Architecture et Patrimoine du 7 juillet 2016

Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale :

la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur la commune de Nonancourt n'est pas soumise à évaluation environnementale (annexe n°8)

Avis des personnes publiques associées

De la Présidence de l'ASPHANE :

Avis favorable aux projets et décisions présentés.

De la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie :

Avis favorable de la Commission

De l'Agglo du Pays de Dreux :

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques décrites dans les observations. (annexe n°9)

5-1 Composition du dossier pour l'AVAP

Les dossiers étaient à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique comprenant
Pièce n°25 : Délibération du 18 Février 2016 relative au lancement de l'appel d'offres pour l'AVAP

Pièce n°26 : Délibération du 19 Février 2015 relative au lancement de la procédure

Pièce n°27: Délibération du 28 Aout 2018 relative à la modification des périmètres de protection des monuments historiques

Pièce n°28 : Délibération du 18 Février relative à la composition de la commission AVAP

Pièce n°29 : Délibération du 16 Octobre 2018 relative à l'arrêté de projet de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Pièce n°30 : Désignation Commissaire Enquêteur

Pièce n°31 : Notice de présentation de l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) valant SPR (site patrimonial remarquable)

Pièce n°32 : Décisions et avis des personnes publiques associées

Pièce n°33 : Rapport de présentation de l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) valant SPR (site patrimonial remarquable)

Pièce n°34 : Diagnostic architectural patrimonial et environnemental

Pièce n°35 : Répertoire des éléments inventoriés

Pièce n°36 : Cahier de recommandations pour l'entretien et l'aménagement des bâtiments anciens

Pièce n°37 : Plan de l'AVAP au 1/2000

Pièce n°38 : Repérage des éléments inventoriés au 1/1000

Pièce n°39 : Nonancourt plan AVAP/PDA au 1/5000

Pièce n°40 : Plan de l'AVAP au 1/1000

Pièce n°41 : Règlement de l'AVAP

6-PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) DE NONANCOURT

Lors de l'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) l'architecte des bâtiments de France a transmis à la Mairie de Nonancourt une proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) afin de pouvoir le présenter à la prochaine Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture de Normandie en même temps que l'AVAP) soumise également à enquête publique.

Il appartient au Conseil Municipal de Nonancourt de valider ce périmètre.

Considérant :

- la proposition schématique de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC), relatif au tracé Délimité des Abords.

- que ce nouveau périmètre proposé est plus adapté à la situation de la commune

Le Conseil Municipal donne le 28 Août 2018 un avis favorable au périmètre délimité des abords tel que présenté.

Dans certains cas, le périmètre de 500 m initial n'apparaît plus adapté à la protection du monument dont il est issu. Il est alors important de pouvoir modifier le périmètre afin de le rendre plus compréhensible pour tous. L'adaptation prend en compte 3 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 (prairies, champs..)
- définir des limites simples de types routes, voies communales ou rivières.

Les périmètres de protection de 500 mètres de rayon sont alors remplacés par un périmètre délimité des abords (PDA) qui modifie le contenu de la servitude du périmètre.

Les zonages actuels indiquent les monuments historiques de Nonancourt, avec l'église et la maison en colombages. Les abords de 500 mètres générés autour de ces monuments historiques voir les détails sur l'annexe n°

6-1Composition du dossier pour la modification du périmètre des Abords

Pièce n°42 : Courrier de l'architecte des bâtiments de France du 9 Février 2018

Pièce n°43 : Délibération du 28 Aout 2018 relative à la modification des périmètres de

protection des monuments historiques.

Pièce n°44 : Les dire de l'Architecte des bâtiments de France relatif au Périmètres Délimité des Abords (PDA) de Nonancourt.

7- ORGANISATION DE L'ENQUETE

7.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision de désignation du 14 Janvier 2019 le Président du Tribunal Administratif de Rouen, a désigné Monsieur Jacky HARENT en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et l'élaboration de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine de la commune de Nonancourt

Par décision de désignation RECTIFICATIVE du 30 Janvier 2019, le dispositif de la décision de désignation en date du 14 Janvier est ainsi rectifié :

Monsieur Jacky HARENT est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme, de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine et du périmètre délimité des abords de la commune de Nonancourt.

7.2. Ouverture de l'enquête

L'ouverture de l'enquête a été réalisée le Lundi 17 Juin 2019 par le Commissaire Enquêteur

7.3. Modalités de l'enquête

Le registre d'enquête publique a été paraphé par le Commissaire Enquêteur. Ce registre a été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019

Conformément aux termes de l'arrêté municipal, le Commissaire Enquêteur a assuré des permanences en mairie de Nonancourt

Ces permanences ont eu lieu :

- Le Lundi 17 Juin 2019 de 9h00 à 12h00
- Le Mercredi 3 Juillet 2019 de 14h00 à 17h00
- Le Jeudi 18 Juillet 2019 de 9h00 à 12h00

Le dossier d'enquête publique déposé en mairie, était consultable en dehors de ces permanences dans les créneaux horaires d'ouverture de la mairie soit :

les lundi, mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

les mardi de 14h00 à 17h00

les jeudi de 14h00 à 18h30

et sur le site Internet de la ville

7.4 Information du public

L'information du public a été réalisée de la façon suivante :

- Annonces légales :

Une première insertion dans la presse

- L'Echo Républicain du vendredi 31 Mai 2019

- La Dépêche de Verneuil du vendredi 31 Mai 2019

soit 15 jours au minimum avant le début de l'enquête publique.

Une deuxième insertion dans la presse relative à la reprise de l'enquête publique

- L'Echo Républicain du vendredi 21 Juin 2019

- La Dépêche de Verneuil du vendredi 21 Juin 2019

Affichage de l'arrêté municipal sur le panneau municipal.

J'ai constaté que l'affichage était effectué, il a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête

7-5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident au cours de cette enquête

7-6 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat, serein et constructif. La convivialité a prévalu tout au long de cette période de préparation et de déroulement de l'enquête. Le rôle du Commissaire Enquêteur a été très bien perçu par le Maire Monsieur Eric AUBRY et madame Danièle LAMART D.G.S de la Mairie

7-7 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été réalisée le Jeudi 18 Juillet 2019 à 18h30 par le Maire de Nonancourt

8. CHRONOLOGIE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

15 Janvier 2019

Réception de la décision de désignation du commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et élaboration de l'aire de valorisation de l'architecture et de patrimoine de la commune de Nonancourt

31 Janvier 2019

Réception de la décision de désignation RECTIFICATIVE du commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme, de l'aire de valorisation de l'architecture et de patrimoine et du périmètre délimité des abords de la commune de Nonancourt

8 Avril 2019

Réunion et remise des dossiers

Cette réunion but, l'organisation de l'enquête publique, notamment sur sa durée, le nombre de permanences avec définition du nombre et des horaires, la publicité auprès des habitants et la parution dans deux journaux locaux

3 Juin 2019

Présentation du projet par Madame LAMART et Madame TERRIER des services de l'agglomération de communes de DREUX

Visite de la commune et des différentes parcelles objet de cette enquête.

17 Juin 2019

Ouverture enquête publique et 1^{ère} permanence de 9h00 à 12h00

Cette permanence a permis à 2 personnes de consulter le projet

3 Juillet 2019

2^{ème} permanence de 14h00 à 17h00

Aucune visite à cette permanence

18 Juillet 2019

3ème permanence de 9h00 à 12h00 et clôture de l'enquête à la fermeture de la Mairie par le Maire

Cette permanence a permis à 2 personnes de consulter le projet , aucune remarque n'a été émise sur les registres d'enquête.

22 Juillet 2019

Récupération des documents et des registres d'enquête publique à la Mairie de Nonancourt

23 Juillet 2019

Envoi du Procès Verbal de Synthèse à la Mairie de Nonancourt

29 Juillet 2019

Réception du procès verbal de synthèse dûment complété par la Mairie

9- PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

J'ai établi le 23 Juillet 2019 un procès verbal de synthèse qui a été adressé à la Mairie de Nonancourt à cette date.

Compte tenu du nombre restreint de remarques, ce procès verbal avait la particularité d'exposer chaque demande.

En date du 29 juillet 2019 la Mairie de Nonancourt a répondu avec précisions aux 3 sujets évoqués dans ce procès verbal

10- INVENTAIRE DES OBSERVATIONS

10-1 Nombre de personnes rencontrées pendant l'enquête

A l'occasion des 3 permanences tenues à la mairie de Nonancourt pour cette enquête j'ai rencontré 4 personnes.

3 ont transmis ou apporté lors des permanences des notes a joindre au registre,

11- L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

11-1 Reçues sur les registres, par courrier, par note ou par Internet

A - relatives au PLU

**Mme LATOUR et Mr CLUZEL
Moulin du Bourgantier
8, Avenue Victor Hugo
27320 Nonancourt**

Objet : Demande d'annulation de l'OAP du secteur ATAV sur la propriété constituant la

résidence principale de Mr et Mme Cluzel
située au 8 avenue Victor Hugo à Nonancourt, 27320

Nous sommes propriétaires depuis le 12 septembre 2017 d'une propriété se trouvant au 8, avenue Victor Hugo, 27320 Nonancourt. Depuis cette acquisition, cette propriété est notre résidence principale, elle est constituée d'une maison de maître, de bâtiments servant de remise, d'une loge de gardien et d'une plus petite maison

Cette propriété, dite « Le moulin du Bourgantier », est constituée des parcelles suivantes :

- sur la commune de Nonancourt : les parcelles AB56 (62a67ca), AB 57 (33a50ca), AB58 (13a49ca)
- sur la commune de Saint Lubin des Joncherets : les parcelles ZH113 (44a80ca)

Nous sommes également responsables de plusieurs vannages situés sur le cours de l'Avre.

Dans les documents de PLU présentés dans l'enquête publique en cours du 17 juin au 18 juillet 2019, notre propriété est qualifiée de « friche industrielle » qu'il faut « requalifier et valoriser ». Or cette dénomination et ce projet sont obsolètes : depuis notre emménagement, nous y avons réalisé d'importants et nombreux travaux, tous autorisés par la Mairie de Nonancourt, visant à faire de cette propriété une maison familiale. Différentes instances de l'état, notamment le service des impôts et le service du cadastre, etc., considèrent sans exception nos terrains comme un espace d'habitation, et qui plus est comme notre résidence principale.

Dans les documents du PLU, la mise en œuvre pour « requalifier et valoriser la friche industrielle » est prévue par la transformation en secteur OAP de notre parcelle AB 56 (62a67ca) sur laquelle se trouve notre résidence principale. Cette parcelle est la seule constructible parmi celles que nous avons achetées, les autres étant inondables et inconstructibles. De plus, cette OAP du secteur ATAV concerne exclusivement notre propriété.

Dans ce cadre, nous demandons la levée complète de l'OAP prévue sur les terrains et le bâti qui constituent notre résidence principale.

Dans cette OAP, on trouve les orientations suivantes :

- 1- La partie d'usine que nous avons démolie et dépolluée il y a plus d'un an est indiquée dans l'OAP comme « zone espace d'implantation pour 15 logements sociaux avec la création d'un ou plusieurs petits immeubles collectifs »
- 2- La partie d'usine que Mme l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) nous a imposé de conserver est indiquée dans l'OAP comme « partie à récupérer pour faire des logements ou des activités ». Alors que nous utilisons ce bâtiment à usage de remise.
- 3- La loge de gardien à l'entrée de la propriété, datant du 19^{ème} siècle et à caractère historique, est indiquée dans l'OAP comme « à démolir »
- 4- La petite maison en fond de parcelle bâtie dans les années 1950 et en bon état, est indiquée dans l'OAP comme « à démolir ». Nous pensons la louer ou la vendre.
- 5- Notre maison d'habitation principale actuelle datant du 18^{ème} siècle et la cheminée industrielle, érigée au 19^{ème} siècle, sont indiquées dans l'OAP comme « bâtis à conserver » et ont été classées « bâtiment à sauvegarder » par arrêté municipal.

Un tel projet d'aménagement ne manque pas de nous étonner dans la mesure où, lors de la mise en vente de cette propriété, soit à une période où le PADD avait été débattu et les grandes orientations du projet du PLU évoquées, la commune avait la possibilité de préempter notre propriété et elle ne l'a pas fait (droit de préemption urbain non renforcé institué par délibération du 3 novembre 1995)

La mairie a autorisé la démolition de l'usine suite à notre demande de permis de démolir, et a institué, peu de temps après, une OAP dont le projet a pour effet de geler tout aménagement futur, la commune cherche à s'approprier les travaux que nous y avons d'ores et déjà effectués et nous ne pouvons que nous y opposer.

Enfin, cette OAP est en contradiction avec la politique souhaitée par la commune elle-même : contenir l'étalement urbain et sauvegarder le patrimoine.

Ainsi, aucun élément du PLU ne justifie que notre terrain ait été choisi au regard de sa situation. Compte tenu de ces éléments, nous souhaitons la levée de l'OAP

Avis Mairie de Nonancourt

Avis défavorable :

Les réflexions sur la reconversion de la friche ATAV ont été engagées puis cristallisées dans le PADD (débattu le 19 avril 2017) bien avant l'acquisition de la propriété par les pétitionnaires (en date du 12 septembre 2017), sachant que le P.O.S est devenu caduque en date du 1^{er} janvier 2017 et que de fait la commune ne disposait plus de droit de préemption à compter de cette date. Le projet de PLU inscrit en effet dans son PADD un objectif de production de logements, d'une part en renouvellement urbain et d'autre part pour la réalisation de logement social. La demande de démolition, faite à l'époque après le débat sur le PADD, n'allant pas à l'encontre du projet de PLU, la municipalité a effectivement autorisé ce permis de démolir.

Les éléments permettant de justifier le choix de ce terrain en tant que secteur de projet sont rappelés dans le document d'OAP et le rapport de dispositions : considérant les objectifs de production de logements portés par le PLH et le SCoT ; la localisation centrale et idéale du site par rapport aux principaux équipements, commerces et activités de la commune ; l'opportunité de réaliser du logement social et de consolider l'espace bâti aggloméré à travers une opération de renouvellement urbain.

Le projet s'inscrit précisément dans un cas de renouvellement et non pas d'étalement urbain, compte tenu de la destination industrielle d'origine de la propriété et de l'emprise bâtie non négligeable qui s'élevait à plus de 2000 m². Cet objectif est bien affiché au PADD, de même que la sauvegarde du patrimoine, assurée sur le site par un classement au L.151-19 de l'ancienne cheminée d'usine et de la maison de maître ainsi que par la conservation imposée par l'ABF d'un bâtiment dans l'OAP.

A l'époque où le PADD a été débattu, le projet ATAV, auquel l'ancien propriétaire était associé, était beaucoup plus ambitieux. Suite au changement de propriétaires, la municipalité s'est montrée conciliante en revoyant le projet à la baisse (15 logements en l'espèce au lieu de 35). En outre, la faisabilité du projet a été portée sur le long terme, car une concertation en amont s'avère évidemment nécessaire.

Au regard des arguments ci-avant, la municipalité n'entend pas abandonner le projet. Elle accepte toutefois de revoir le périmètre de l'OAP en sortant la partie Ouest de la propriété, laquelle regroupe la maison et la cheminée.

Avis C E

Après avoir entendu et constaté les remarques de Mr et Mme CLUZEL, obtenu de la Mairie de Nonancourt les précisions indiquées ci-dessus, il s'avère que le projet de reconversion de la friche ATAV était engagé et débattu avant l'acquisition par les nouveaux propriétaires qui ne pouvaient ignorer ce projet. Contrairement à mon questionnement sur la possibilité de préemption par la Mairie qui n'avait pas été fait, il est maintenant justifié du fait que le POS était devenu caduque au 1^{er} Janvier 2017.

La proposition de la Mairie de revoir le périmètre de l'OAP en sortant de celle-ci la maison principale et la cheminée me paraît une proposition favorable. Je conseille à Monsieur le Maire d'étudier avec les propriétaires la révision de cette OAP afin que chacun puisse avancer en collaboration et en tenant compte des intérêts de chacun, des besoins de la commune, des contraintes législatives sans oublier la protection des sites historiques

Mr Jacques CHENEAU
9, rue de la Paqueterie
27320 Nonancourt
06 84 99 64 15

La carte de zonage PPR classe jusqu'à aujourd'hui les terres 761a, 762, 764 à 766, 1734 (ex 763) et 1738 (ex 759) en zone à risque de remontée de la nappe phréatique, donc constructibles.

Ces terrains se trouvent au même niveau que les autres terrains du lotissement proche.

La carte de zonage PPR fait apparaître plusieurs types de zones différentes sur l'ensemble des parcelles de même niveau.

Mes grands-parents et parents ont exploité ces parcelles et nous n'avons jamais constaté de remontés de nappes phréatiques.

En 2006, ma mère a vendu au Syndicat d'Eau et d'Assainissement (SEAP) de la commune de Nonancourt l'ensemble des terres suivantes 672 à 673, 710 à 717, 770 à 773, 759 (en partie), 767 à 768, 1523, 1525, 1557, 1559 et une partie 763.

Il avait été convenu avec le SAEP de conserver les autres parcelles en vue d'un projet de construction.

La limitation d'achat avait été d'ailleurs faite en ce sens avec Maitre Blondeau, notaire et monsieur Roger Baelen, Président du SEAP.

Un nouveau PLU étant en cours d'élaboration sur la commune de Nonancourt, je souhaite le maintien de la nature de mes terres en zone constructible.

Avis Mairie de Nonancourt

Avis défavorable :

Le projet de PLU retient une partie des terrains mentionnés en tant que secteur de développement pour l'habitat, objet d'une OAP, de ce fait constructible.

Le PLU est toutefois tenu de prendre en compte les prescriptions du PPRI de l'Avre,

lequel identifie sur le secteur une zone jaune (remontées de nappes phréatiques, autorisant sous conditions les nouvelles constructions) et une zone verte (non urbanisable, interdisant notamment les nouvelles habitations). A ce titre, il n'est pas possible d'étendre le périmètre de l'OAP vers l'Est, là où les terrains sont classés en zone verte du PPRI.

Il n'est pas non plus souhaitable d'étendre le périmètre de l'OAP vers le Sud, car une extension trop importante ne permettrait pas la bonne insertion du futur quartier à l'enveloppe urbaine existante. La CDPENAF a en outre rendu un avis favorable sur le présent projet de PLU en zones naturelles et agricoles (cf. avis PPA).

Avis C E

Dans son projet la Mairie a déterminé les besoins actuels pour la commune. Dans un souci de limiter l'espace il n'a été retenu qu'une partie de vos parcelles sachant que la réglementation en limitait la partie constructible, notamment en fonction du Plan Prévention des Risques Inondation et la zone verte non constructible.

B - relative à l'AVAP

Mr Mme LEMAITRE Gilles

Suite à la mise en place de l'enquête publique pour le PLU, nous venons faire deux requêtes concernant la propriété au 38 rue du Dr Bion, cadastrée 1789, actuellement en cours de division. Vous trouverez en pièce jointe le plan de la division.

La première requête concerne le lot D, parcelle de 480 m² pour laquelle un certificat d'urbanisme a été accordé le 23 avril 2019. Afin d'y implanter une construction dans la partie nord du terrain, éloigné du canal, nous souhaitons que la trame jardinée du plan de l'AVAP ne dépasse pas la bande verte obligatoire de 4,50 m le long du canal.

La deuxième requête concerne les lots A et B. La trame jardinée implantée sur le terrain B est justifiée car elle met en valeur la tourelle achetée par la Mairie.

Sur le lot A, nous proposons que la trame jardinée implantée sur l'accès des véhicules aux constructions soit reportées sur le lot C, actuellement arboré.

Avis Mairie de Nonancourt

Avis favorable à cette requête sous réserve de l'avis des ABF.

Avis C E

L'avis de la Mairie est en accord avec la demande et mon avis.

En effet, il était illogique que la trame jardinée soit présente devant les garages.

En ce qui concerne sa largeur au regard de votre propriété la Mairie a donné un avis favorable à ce qu'elle n'excède pas 4,5 mètres. Ces avis favorables restants sous réserve de l'Architecte des Bâtiments de France

C - relatives à la modification des périmètres de protection des monuments historiques

Néant

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Gauville La Campagne, le 17 08 2019

Le Commissaire Enquêteur

Jacky HARENT



ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT
-Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords
Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Adressé par messagerie à la Mairie de Nonancourt le 23 Juillet 2019
Retourné au Commissaire Enquêteur par la Mairie le 29 Juillet 2019

**Procès Verbal de Synthèse des remarques effectuées lors de l'enquête publique relative
au Plan Local d'Urbanisme (PLU), à l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et
à la Modification du Périmètre des Abords de la commune de NONANCOURT**

Enquête Publique réalisée du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019

Synthèse des remarques effectuées lors de l'enquête publique	Réponses : de la Mairie de NONANCOURT
<p>PLU Demande d'annulation de l'OAP du secteur ATAV Sur la propriété constituant la résidence principale de Mr et Mme CLUZEL située au 8 avenue Victor Hugo à Nonancourt</p>	
<p>PLU Mr CHENEAU souhaite le maintien de la totalité de ses parcelles constructibles alors que le PLU en limite le périmètre compte tenu du PPR. Bien préciser la zone constructible retenue et les parcelles référencées sur le cadastre,(les références cadastrales indiquées par le propriétaire ne correspondent pas)</p>	

AVAP

Quelle est la largeur prévue pour la trame jardinée sur la parcelle D de 480 m² ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, le souhait des propriétaires serait qu'elle n'excède pas 4,5m.

Possibilité de déplacer la trame jardinée située devant les garages

PLU Nonancourt – requêtes enquête publique

DEMANDEURS	PARCELLES	DEMANDES	AVIS DE LA COMMUNE	MODIFICATIONS REALISEES
<p>N°1 Mme LATOURET M. CLUZEL</p>	<p>AB56, AB57, AB58</p>	<p>Demandent l'annulation de l'OAP du secteur ATAV sur cette propriété constituant désormais leur résidence principale et non plus une friche industrielle.</p>	<p><u>Avis défavorable :</u> Les réflexions sur la reconversion de la friche ATAV ont été engagées puis cristallisées dans le PADD (débattu le 19 avril 2017) bien avant l'acquisition de la propriété par les pétitionnaires (en date du 12 septembre 2017), sachant que le P.O.S est devenu caduque en date du 1^{er} janvier 2017 et que de fait la commune ne disposait plus de droit de préemption à compter de cette date. Le projet de PLU inscrit en effet dans son PADD un objectif de production de logements, d'une part en renouvellement urbain et d'autre part pour la réalisation de logement social. La demande de démolition, faite à l'époque après le débat sur le PADD, n'allant pas à l'encontre du projet de PLU, la municipalité a effectivement autorisé ce permis de démolir. Les éléments permettant de justifier le choix de ce terrain en tant que secteur de projet sont rappelés dans le document d'OAP et le rapport de dispositions : considérant les objectifs de production de logements portés par le PLH et le SCoT ; la localisation centrale et idéale du site par rapport aux principaux équipements, commerces et activités de la commune ; l'opportunité de réaliser du logement social et de consolider l'espace bâti aggloméré à travers une opération de renouvellement urbain. Le projet s'inscrit précisément dans un cas de renouvellement et non pas d'étalement urbain, compte tenu de la destination industrielle d'origine de la propriété et de l'emprise bâtie non négligeable qui s'élevait à plus de 2000 m². Cet objectif est bien affiché au PADD, de même que la sauvegarde du patrimoine, assurée sur le site par un classement au L.151-19 de l'ancienne cheminée d'usine et de la maison de maître ainsi que par la conservation</p>	<p>Rapport de présentation OAP</p>

<p>N°2 M. CHENEAU</p>	<p>AE1</p>	<p>Souhaite s'assurer de la constructibilité de la totalité de ses terres, alors que le PLU en limite le périmètre compte tenu du PPRI. Informe n'avoir jamais constaté de remontées de nappes phréatiques.</p>	<p>imposée par l'ABF d'un bâtiment dans l'OAP. A l'époque où le PADD a été débattu, le projet ATAV, auquel l'ancien propriétaire était associé, était beaucoup plus ambitieux. Suite au changement de propriétaires, la municipalité s'est montrée conciliante en revoyant le projet à la baisse (15 logements en l'espèce au lieu de 35). En outre, la faisabilité du projet a été portée sur le long terme, car une concertation en amont s'avère évidemment nécessaire. Au regard des arguments ci-avant, la municipalité n'entend pas abandonner le projet. Elle accepte toutefois de revoir le périmètre de l'OAP en sortant la partie Ouest de la propriété, laquelle regroupe la maison et la cheminée.</p>	
		<p>Avis défavorable : Le projet de PLU retient une partie des terrains mentionnés en tant que secteur de développement pour l'habitat, objet d'une OAP, de ce fait constructible. Le PLU est toutefois tenu de prendre en compte les prescriptions du PPRI de l'Avre, lequel identifie sur le secteur une zone jaune (remontées de nappes phréatiques, autorisant sous conditions les nouvelles constructions) et une zone verte (non urbanisable, interdisant notamment les nouvelles habitations). A ce titre, il n'est pas possible d'étendre le périmètre de l'OAP vers l'Est, là où les terrains sont classés en zone verte du PPRI. Il n'est pas non plus souhaitable d'étendre le périmètre de l'OAP vers le Sud, car une extension trop importante ne permettrait pas la bonne insertion du futur quartier à l'enveloppe urbaine existante. La CDPENAF a en outre rendu un avis favorable sur le présent projet de PLU en zones naturelles et agricoles (cf. avis PPA).</p>	<p>/</p>	

<p>N°3 M. et Mme LEMAITRE</p>	<p>D1789</p>	<p>Demandant à ce que la trame jardinée du projet d'AVAP soit modifiée sur leur propriété, actuellement en cours de division et objet d'un certificat d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De façon à ne pas excéder une bande verte de 4,50 m le long du canal ; - En reportant partiellement cette trame sur la partie Nord-est plutôt que sur la partie Nord-ouest de la propriété. 	<p>Avis favorable à cette requête sous réserve de l'avis des ABF.</p>	<p>/</p>
---------------------------------------	--------------	--	---	----------

ANNEXES de N°1 à N°9

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019

- Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords

ANNEXE N° 1

Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019
-Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



Mission régionale d'autorité environnementale
Normandie

*Conseil général de l'environnement
et du développement durable*

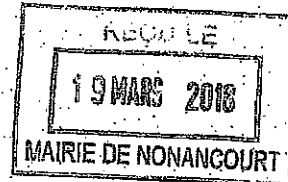
*Mission régionale d'autorité environnementale
de Normandie*

Affaire suivie par : Corinne ETAIX

Tel : 01 40 61 79 29

Courriel : corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr

Rouen, le 15 mars 2018



Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nonancourt (Eure)
Décision de la mission régionale d'autorité environnementale dans le cadre d'un
examen au cas par cas

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la décision de la mission régionale
d'autorité environnementale concernant l'examen au cas par cas de la révision du PLU de la
commune de Nonancourt.

Cette décision est mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité
environnementale de Normandie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma
considération distinguée.

La présidente de la mission régionale
d'autorité environnementale

Corinne ETAIX

Mairie de Nonancourt
31, rue Hippolyte Lozier
27 320 NONANCOURT
À l'attention de Monsieur le Maire

Copie à : - Préfecture de l'Eure
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie
- Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure



Mission régionale d'autorité environnementale
Normandie

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale quant à la réalisation d'une évaluation environnementale, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt (Eure)

N°2018-2477

Décision n° 2018-2477 en date du 15 mars 2018
Mission régionale d'autorité environnementale de Normandie

Décision
après examen au cas par cas
en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2 à L. 104-3, R. 104-1 à R. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 à R. 104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 modifié et du 5 mai 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2477 relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nonancourt, déposée par M. le Maire, reçue le 22 janvier 2018 et dont le contenu est considéré suffisant au regard de l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 26 janvier 2018, réputée sans observation ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure en date du 23 février 2018 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt relève du 1° de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme et qu'à ce titre son élaboration fait l'objet d'une évaluation environnementale s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 ;

Considérant que les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) modifié, débattues lors du conseil municipal du 27 avril 2017 visent notamment à :

– « *prendre en compte la dynamique démographique dans la gestion des équilibres socio-spatiaux* » dans le cadre d'une croissance démographique annuelle de 0,60 % et, en conséquence, répondre aux besoins en matière de logements (nombre et diversification) tout en limitant la consommation d'espace ;

– « *protéger et valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager* », notamment en préservant le paysage, les espaces boisés, les réservoirs de biodiversité aquatiques et les continuités écologiques de la commune et en préservant le patrimoine bâti par l'élaboration d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine ;

- « soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population » en permettant le développement de l'agriculture et du tourisme ;
- « assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements », notamment en conservant les cheminements, en renforçant les connexions douces et en développant le covoiturage ;

Considérant que, pour satisfaire ces objectifs, le projet d'élaboration du PLU :

- prévoit, dans le cadre du programme local de l'habitat de l'Agglo du pays de Dreux, la construction de 149 logements à l'échéance 2027 (48 en renouvellement urbain et en dents creuses ; 34 logements décrits comme « coups partis » ; 50 logements mobilisables en récupération de résidences secondaires et logements vacants et 17 en continuité, sur 1,3 hectares, de l'enveloppe urbaine existante) pour répondre à la hausse prévue de 334 habitants ;

Considérant que les constructions en renouvellement urbain, en dents creuses et en continuité de l'enveloppe urbaine existante sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et se situent en « secteur d'habitat à dominante de bâti récent » (Ub) ;

Considérant que les opérations de constructions sont situées en dehors de toute zone humide et des secteurs de risques naturels, ces risques étant bien repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation et par conséquent bien pris en compte ;

Considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation sont situées en dehors des zones liées aux risques technologiques et aux nuisances sonores ;

Considérant que la superficie des zones naturelles et agricoles a été augmentée, passant de 513 ha dans la situation antérieure (POS) à 580,87 ha dans le PLU ;

Considérant que la commune identifie :

- la totalité des boisements en espaces boisés classés ou en zone naturelle N ;
- les linéaires de haies relevant d'ensembles pouvant être protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- le bâti et les murs de la commune relevant d'ensembles pouvant être protégés au titre des articles L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- les limites d'extension urbaine, ainsi que les trames vertes et bleues ;
- une zone d'urbanisation maîtrisée (zonage en Ubj correspondant aux fonds de jardins) dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique « le talus ferroviaire au lieu-dit Bois clair » référencée 230030938 ;

et que le projet d'élaboration du PLU n'apparaît pas susceptible d'affecter de manière significative ces secteurs sensibles ;

Considérant que les ressources en eau potable pour couvrir les besoins des futurs logements sont présentées comme suffisantes ;

Considérant que le territoire de la commune de Nonancourt ne comporte pas de site Natura 2000 et que le projet d'élaboration du PLU ne semble pas remettre en cause l'intégrité du site Natura 2000 le plus proche,

en l'espèce la zone spéciale de conservation « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (FR24000552), située à 4 km à l'est de la commune ;

Considérant dès lors que la présente élaboration du PLU de Nonancourt, au vu de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001,

Décide :

Article 1^{er}

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt (Eure) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, prise en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives ou avis auxquels le plan peut être soumis, ainsi que des autorisations et/ou procédures de consultation auxquelles les projets compatibles avec le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait exigible si les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retenues à l'issue du débat en conseil municipal du 27 avril 2017 venaient à évoluer de manière substantielle.

Article 3

En application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale.

Fait à Rouen, le 15 mars 2018

La mission régionale d'autorité
environnementale, représentée par sa présidente

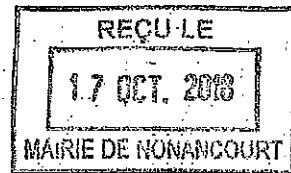


Corinne ETAIX

ANNEXE N° 2

Avis et Remarques du Préfet de l'Eure

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019
- Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des risques et
aménagement du territoire

Évreux, le **15 OCT. 2018**

Le Préfet de l'Eure

à

**Monsieur le maire
de Nonancourt**

Unité planification urbaine et rurale
Dossier suivi par : Claude Bienvenu
Tél : 02 32 29 60 79
Fax : 02 32 29 61 81
Mél : claud.bienvenu@eure.gouv.fr
Notre référence : SPRAT/PUR/CB/2018/

**OBJET : plan local d'urbanisme
avis de l'État sur le projet arrêté**

REF : votre courrier en date du 20 juillet 2018

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal le 19 juin 2018.

Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune.

L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 sont respectés. J'émet donc un avis favorable sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

J'ajoute qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable couvrant la commune, son territoire est soumis aux règles d'urbanisation limitée de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, auxquelles il ne peut être dérogé qu'avec mon accord après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public compétent en matière de SCoT. Je donne mon accord aux ouvertures à l'urbanisation prévues dans le projet de PLU.

1) La consommation d'espace

Dans les secteurs prévus en extension, la densité envisagée en fonction de la typologie de logements est celle préconisée dans le projet de SCoT arrêté pour le secteur dit de la « Paquetterie » (25 logements à l'hectare pour de l'intermédiaire) mais pas pour le secteur dit de la « Vallée des Bois » où elle est en deçà (avec 10 logements à l'hectare contre 15 prévus au SCoT pour des logements individuels). Ces secteurs pourraient ainsi accueillir 17 logements (10 sur la « Paquetterie » et 7 sur la « Vallée des Bois ») sur une superficie totale de 1,3 ha.

Une densité plus forte permet de mieux répondre à la nécessité de modérer la consommation d'espace et elle devrait donc être augmentée sur le secteur de la « Vallée des Bois ».

Toutefois, il apparaît aussi que le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant est suffisant pour répondre à l'objectif démographique exprimé dans le projet. La modération de la

consommation d'espace pourrait donc être encore plus effective en réduisant, voire en supprimant, les secteurs prévus en extension.

2) Les dispositions réglementaires des zones A et N

En zone A et N, il sera impératif de préciser que, pour être autorisés, les abris pour animaux doivent être liés et nécessaires à une exploitation agricole. Pour autoriser les abris pour animaux de particuliers non exploitants agricoles, il sera en effet nécessaire de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cette exigence de création de STECAL vaut aussi pour maintenir les possibilités de constructions et d'installations directement liées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme autorisées en zones N, même s'il est exigé qu'elles soient non pérennes.

3) La prise en compte du risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation. Certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés :

Dans le rapport de présentation, il convient de rectifier la date d'approbation du PPRI : le plan de prévention du risque inondation de l'Avre Aval a été approuvé le 20 décembre 2002 et non en novembre 2002 comme indiqué page 93 de la partie « diagnostic » ou encore le 8 septembre 2003 comme indiqué page 35 de la partie « dispositions » du rapport. Il faut de plus préciser que la commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de l'Avre, les crues de référence étant celles de 1966 et 1995.

Les plans de zonage doivent faire apparaître l'emprise du PPRI et non la zone inondable. La légende doit être modifiée en conséquence, en indiquant la date d'approbation du PPRI.

Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Le plan local d'urbanisme devant être compatible avec les orientations de ce document stratégique, il devrait être cité dans le rapport de présentation en rappelant ses objectifs et en quoi le projet de plan local d'urbanisme est bien compatible.

4) La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines

Dans le rapport de présentation, partie diagnostic, il est indiqué que « d'après l'inventaire des cavités souterraines du BRGM, la commune de Nonancourt n'est pas concernée par ce type de risque ».

La connaissance du risque cavités souterraines n'étant pas exhaustive, il est préférable d'indiquer : « Dans l'état actuel des connaissances, la commune de Nonancourt n'est pas concernée par le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. Les indices recensés à ce jour sur la commune sont des carrières à ciel ouvert ainsi qu'un indice d'origine indéterminée non localisé précisément lié à un effondrement de 1930 ».

Pour le département de l'Eure, la source des informations concernant les cavités souterraines n'est ensuite pas celle du BRGM, mais celle de la DDTM de l'Eure à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

La prise en compte du risque d'effondrement qui y est affichée indique que les indices de carrières à ciel ouvert ne sont pas des indices de cavités souterraines associés à des périmètres de risques d'effondrement. Les quatre périmètres « cavités » devront ainsi être supprimés au plan de zonage.

Au zonage, au sud de la commune, apparaît par ailleurs un indice de cavité inconnu de l'unité prévention des risques de la DDTM. Il convient de se rapprocher du service concerné afin d'établir la pertinence de cette information.

5) La protection de la trame verte et bleue

À la page 81 du rapport de présentation, la référence de la ZNIEFF de type I située sur la commune de Nonancourt est erronée : il s'agit du N°240030524.

La ZNIEFF de type I intitulée « le talus ferroviaire au lieu dit Bois clair » est classée en zone UBj permettant les aménagements, la réhabilitation et l'amélioration de logements, la création d'annexes, les extensions et les piscines. Afin de préserver au mieux cette ZNIEFF (espace identifié comme étant le plus remarquable de la commune), il est nécessaire de la classer en zone naturelle N inconstructible.

Dans le règlement graphique, il semblerait que certaines mares soient identifiées et le règlement écrit interdit leur comblement, mais elles ne font l'objet d'aucune référence dans la légende. Afin de préserver au mieux ces mares, il est important de les recenser et de les classer en éléments remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme en spécifiant qu'il s'agit de mares. Il serait également intéressant d'interdire toute nouvelle construction à moins de 15 mètres des mares.

Le document fait apparaître les zones inondables, qui sont très souvent confondues avec les zones humides qui, elles, ne sont pas représentées. Bien que la présence de la zone inondable permette une certaine protection, il est important de faire apparaître un zonage « zone humide ». Les zones humides identifiées par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement devront être mentionnées au sein du rapport de présentation. Ces zones humides sont constitutives de la trame bleue et, si le classement en zone naturelle ou agricole est nécessaire pour assurer leur protection, celle-ci pourrait être renforcée en reportant au plan de zonage l'emprise de ces zones sous forme d'une trame et en inscrivant au règlement que, dans ces espaces, toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.

Le règlement écrit fait référence à des annexes sur les espèces locales à utiliser et les espèces invasives interdites. Il convient de préciser que cette liste d'espèces invasives est non-exhaustive.

Enfin, il convient de compléter le classement des espaces boisés en prenant en compte les nombreux bois présents à l'ouest du territoire communal. Le fait que la superficie de ces espaces boisés dépasse 4 hectares ne permet pas de se passer de la protection au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui est la seule à même de réellement assurer une protection des bois.

6) Les déplacements

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) appréhende correctement les différents aspects de la mobilité. Toutefois, la traduction dans les pièces opposables est très partielle (peu de mesures vis-à-vis des liaisons pour les modes actifs, le covoiturage...). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne présentent pas les principes de liaisons douces, internes ou intersectorielles (liaisons vers la gare, les commerces, les autres quartiers par exemple). La gare n'est pas valorisée, il n'y a pas d'aménagements envisagés en termes de liaisons douces, de stationnement (voiture ou vélo) ou du site même. Pourtant le projet de SCoT insiste sur l'importance de l'aménagement des gares et des pôles d'échanges.

Il aurait été judicieux de faire une OAP thématique sur la mobilité reprenant le schéma présenté à la page 15 du PADD. Le développement du réseau de modes doux (en particulier entre communes) semble particulièrement opportun au regard de l'évolution récente des parts modales pour les trajets domicile-travail (baisse de la marche et des deux-roues, forte augmentation de la voiture) : environ 18 % des actifs occupant un emploi à Nonancourt proviennent des communes limitrophes et 15 % des actifs habitant Nonancourt occupent un emploi dans les communes limitrophes.

7) Les espaces paysagers et bâtis à protéger

Le rapport de présentation, partie diagnostic, devra être complété pour indiquer que la commune est concernée par le débord du périmètre de protection des monuments historiques relatif au château de Saint-Lubin-des-Joncherets.

La zone UP correspond au périmètre de l'AVAP dont le règlement s'imposera au PLU. Il semble judicieux d'inscrire cette information en chapeau de la zone U en indiquant : « Le pétitionnaire se référera au règlement de l'AVAP ».

De plus, afin d'éviter toute contradiction entre le règlement du PLU et celui de l'AVAP, il est indispensable que le PLU ne réglemente en zone UP que ce que l'AVAP ne réglemente pas.

Le règlement comporte en annexes des fiches conseil rédigées conjointement par le CAUE 28 et le Pays Drouais. Ces fiches conseil n'ont pas vocation à faire partie du règlement et elles devront donc être retirées du règlement. Un lien internet peut être fourni pour y avoir accès, de même que pour les fiches conseil du CAUE 27 et celles de l'architecte des Bâtiments de France de l'Eure.

8) La prise en compte des nuisances sonores

Dans le rapport de présentation, page 101 de la partie « diagnostic », il convient de préciser que la commune de Nonancourt est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

Il convient également d'ajouter que la RN 12 fait partie des voies pour lesquelles une carte de bruit stratégique et un plan de prévention du bruit dans l'environnement ont été publiés (respectivement les 31 juillet 2013 et 26 avril 2012), en application de la directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à la gestion du bruit dans l'environnement.

9) La consommation énergétique des bâtiments

L'enjeu de performance énergétique des bâtiments n'est pas intégré dans ce projet de PLU. Aucun objectif de production d'énergie renouvelable ou de réduction de la consommation d'énergie n'est évoqué dans le PADD et aucune prescription n'est présente dans le règlement.

Or la performance énergétique des bâtiments est un réel enjeu pour accompagner la transition énergétique sur les territoires. Ainsi, afin de faire du PLU un outil de la transition énergétique, vous pourriez vous saisir des nouveaux outils apportés par la loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 tel que l'article L 151-21 du code de l'urbanisme qui permet désormais, au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

À ce titre, il peut imposer « une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés », sachant que cette « production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou bien à proximité de celui-ci ».

10) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP et le règlement écrit présentent des contradictions réglementaires qui rendent inapplicables la mise en œuvre des OAP, notamment en termes de hauteurs de constructions ou d'implantation. Il conviendra de modifier le dossier pour retrouver une cohérence entre les OAP et le règlement.

Concernant le secteur « sente des vignes », situé dans le tissu urbanisé, en termes de qualité d'insertion architecturale et urbaine, il est précisé dans l'OAP que la programmation du secteur prévoit la réalisation d'un immeuble en petit collectif d'une hauteur maximale de 12 mètres. Cette hauteur semble importante. Compte-tenu de la déclivité du terrain, il convient d'être particulièrement vigilant sur l'implantation des constructions qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.

Concernant le secteur « Paquetterie », en extension, il propose une urbanisation en deuxième rideau avec un principe de voirie en impasse. La phase 2 projetée paraît hypothétique dans la mesure où le propriétaire de l'ancien corps de ferme souhaite conserver une partie du foncier. En termes de paysage, ce nouveau quartier n'a ni accroche ni perméabilité avec le tissu urbain existant qui permettrait une réelle insertion. Au vu du potentiel des OAP dans le tissu urbanisé, on peut s'interroger sur l'opportunité de conserver cette zone AU.

11) Le règlement graphique

Le règlement graphique fait apparaître le couloir dans lequel s'applique l'article L 111-6 du code de l'urbanisme en déclarant ce couloir inconstructible. Or ce n'est pas en reportant ce couloir que les dispositions de cet article doivent être traduites, mais pour des zones ouvertes à l'urbanisation en dehors du périmètre actuellement urbanisé, par la réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles d'implantation compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il conviendra donc de supprimer ce couloir sur le règlement

graphique et d'ajouter un chapitre au rapport de présentation signalant que, dans le projet actuel, aucune zone d'urbanisation n'est soumise à l'application de cet article.

La légende du règlement graphique devra être complétée :

- pour une meilleure lisibilité du plan, il convient de compléter la dénomination des différentes zones par le libellé correspondant (exemple : UB secteurs d'habitat à dominante de bâti récent) ; de plus, il serait préférable de varier la palette des couleurs afin que chaque zone ou secteur ait sa propre couleur ;
- il est nécessaire de préciser que les espaces boisés classés le sont au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- concernant l'implantation des constructions principales à l'alignement, il devra également être précisé qu'il s'agit d'une obligation et qu'il est fait application de l'article L151-18 du code de l'urbanisme.

Les délimitations du secteur d'OAP « Victor Hugo » sur le plan de zonage et dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être mises en concordance.

12) Le plan des contraintes

Sur le plan des contraintes, il est indiqué au niveau de la légende « périmètre d'isolation acoustique » ; il conviendra de remplacer par « couloir des nuisances sonores ». Il aurait pu aussi être ajouté l'arrêté préfectoral approuvant le classement sonore. Par ailleurs, le tracé n'est pas exact car il prend l'axe de la route et non pas l'extérieur de la bande roulante.

13) Les servitudes d'utilité publique

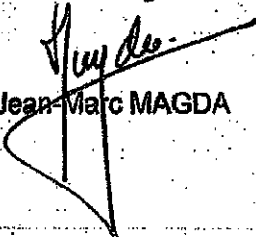
Le report de la servitude AC4 « Protection du patrimoine architectural et urbain » est erroné : tant que l'AVAP n'est pas approuvée, c'est le périmètre de la ZPPAUP qui doit être reporté.

Le report des servitudes AC1 devra être complété en faisant apparaître sur le plan l'élément générateur de la servitude et en distinguant la servitude AC1 classée et AC1 inscrit.

Il convient de revoir le graphisme du report du PPRI (servitude PM1) qui se confond avec la servitude AC1.

Le Préfet,

le secrétaire général


Jean-Marc MAGDA

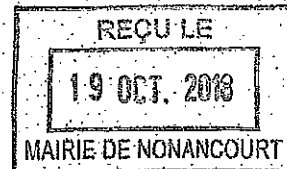
ANNEXE N° 3

Avis et Remarques de la Chambre d'Agriculture de l'Eure

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019
-Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE



Mairie de Nonancourt
Monsieur AUBRY Eric
Maire
31 rue H. Lozier
27320 NONANCOURT

Le Président

Evreux, le 16 octobre 2018

Nos réf. : JPD/SV/JM/MD/FL

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nonancourt

Siège Social
5, rue de la Petite Cité
CS 80882
27088 Evreux Cedex
Tél. : 02 32 78 80 00
Fax : 02 32 78 80 01
accueil@agri-eure.com

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nonancourt, arrêté par le Conseil Municipal, le 19 juin 2018. Nous vous en remercions.

En préalable, nous tenons à rappeler que la Chambre d'agriculture a toujours mis en avant la nécessité d'une consommation la plus faible possible de foncier agricole.

Elle a pour objectif également de soutenir les activités agricoles et leur développement.

Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part les remarques suivantes :

■ Le rapport de présentation

Un diagnostic agricole détaillé a été réalisé sur l'ensemble du territoire. Des enquêtes auprès des agriculteurs en place ont été menées.

Ces éléments sont indispensables afin :

- de spatialiser les espaces valorisés par l'agriculture,
- d'identifier les enjeux agricoles du territoire de la commune,
- de connaître les projets des agriculteurs dans le futur.

■ **Projet d'aménagement et de Développement Durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de :

- Préserver les espaces agricoles en limitant la consommation foncière par la densification, le renouvellement urbain et la diminution de la vacance.
- Modérer et maîtriser la consommation d'espaces en optimisant les « dents creuses » au sein du tissu bâti existant et limiter le développement dans les hameaux. Il est prévu 2,26 hectares pour les 10 prochaines années.
- Pérenniser l'activité agricole et faciliter son développement.
- Accompagner la diversification des activités et la mise en place de filières courtes.

A la page 12 du PADD dans l'AXE 3 « Soutenir l'activité économique... », il est mentionné qu'il existe 2 sites d'élevage (activités équestres et pisciculture). Il ne faut pas oublier l'exploitation située à l'Ouest du bourg. Celle-ci est tournée vers la polyculture avec un atelier de vaches laitières. Cette exploitation est en plein développement avec la présence d'un jeune agriculteur. Malgré le projet autoroutier RN154-RN12 très impactant pour cette exploitation, des projets sont en cours avec notamment la création de nouveaux bâtiments d'élevage. Il est indispensable de rajouter ces éléments au PADD et au rapport de présentation.

Au final, l'ensemble de ces objectifs nous semble cohérent et incite à une gestion économe des espaces agricoles et naturels, mais aussi à la protection et au développement de l'activité agricole sur votre commune.

■ **Plan de zonage**

Le décret de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet 2x2 voies de la RN154-RN12 a été publié en date du 4 juillet 2018. Porté au PLU par un classement en zone Air, le fuseau de la bande DUP contraint fortement le développement de l'exploitation agricole située à proximité immédiate. Bien qu'il s'agisse d'un projet structurant pour le territoire, nous aurions souhaité une meilleure prise en compte des activités agricoles par le maître d'ouvrage (DREAL Centre).

■ **Règlement**

Article 1 :

Il est autorisé 1 seule habitation dans le cadre de logements de fonction. Parfois, dans la conduite d'exploitation de grandes structures agricoles (atelier laitier notamment), la construction d'un 2^{ème} logement peut s'avérer nécessaire. Il nous semble donc opportun de retirer cette contrainte.

■ **Conclusion**

En conséquence, la Chambre d'agriculture de l'Eure émet un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

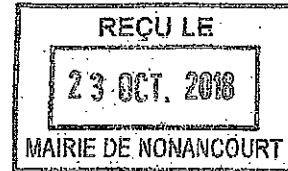
Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.


Jean-Pierre DELAPORTE

ANNEXE N° 4

Avis et Remarques de l'Agglo du Pays de Dreux

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019
-Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



Mairie de Nonancourt
Monsieur le Maire
31 Rue Hippolyte Lozier
27320 Nonancourt

Pôle Aménagement, Équilibre du Territoire et Transports

Affaire suivie par I. COLLIN
Tél. 02 37 64 82 57
Courriel : i.collin@dreux-agglomeration.fr

Pièces jointes : Note d'observations sur le projet PLU

Dreux, le 15 octobre 2018

OBJET : Consultation de l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après analyse de ce document, je vous informe que l'agglomération émet un avis favorable sur ce projet tel qu'il a été arrêté le 19 juin 2018, sous réserve de prendre en compte les remarques mineures décrites dans la note jointe, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Jean JIMENEZ
Directeur Général des Services

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NONANCOURT



Observations Assainissement

A la lecture du règlement du PLU de NONANCOURT et des différents documents joints, les remarques suivantes sont formulées par le Service Eau-Assainissement (SEA) de l'Agglo du Pays de Dreux :

❖ **Rapport de présentation – Diagnostic territorial – II Etat initial de l'environnement – C. Les ressources naturelles – 1. La ressource en eau – d. L'assainissement**

Corriger les fautes dans le 1^{er} paragraphe :

« L'assainissement consiste à traiter les eaux usées produites par les habitants et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetées dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égouts à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse, non reliés au réseau). »

Ajouter à ce 2^{ème} paragraphe :

« Bien que la compétence assainissement collectif soit détenue par l'Agglo du Pays de Dreux, certaines communes ont choisi de conserver la gestion de l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales sur leur territoire communal, soit en régie, soit via un syndicat, par convention de mandat de gestion. »

❖ **Rapport de présentation – Diagnostic territorial – II Etat initial de l'environnement – C. Les ressources naturelles – 1. La ressource en eau – d. L'assainissement – Assainissement collectif**

Nous proposons la rédaction suivante, pour éviter des répétitions :

« L'assainissement collectif désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour une station d'épuration traitant les rejets urbains. »

Par ailleurs, la commune de Nonancourt voit bien ses eaux usées gérées par le Syndicat de la Paquetterie mais elle a conservé la gestion de ses eaux pluviales. Il convient donc de corriger la 3^{ème} phrase :

« La commune de Nonancourt voit l'assainissement de ses eaux usées et de ses eaux pluviales gérés par le Syndicat d'Eau et Assainissement de la Paquetterie, tandis qu'elle a conservé la gestion de ses eaux pluviales. Dans ces deux cas, une convention de mandat est ainsi conclue avec l'Agglo du Pays de Dreux et la gestion est encadrée par le règlement du service public d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux. »

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NONANCOURT

❖ Rapport de présentation – Diagnostic territorial –II Etat initial de l'environnement – C. Les ressources naturelles - 1. La ressource en eau - d. L'assainissement - Assainissement non collectif

Il convient de compléter le 2^{ème} paragraphe :

« L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1^{er} janvier 2014. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC. »

❖ 1 - Rapport de présentation – 1.2 Dispositions du PLU – III Les choix retenus pour le règlement – B. L'exposé des motifs de la délimitation de zones du règlement – 1. Les zones urbaines – Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Nous préconisons la modification suivante pour la 1^{ère} phrase relative à l'article 7 :

« Toutes les constructions tant nouvelles qu'existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement, s'ils existent. »

❖ Règlement écrit - Article 7 - Desserte par les réseaux – Toutes les zones - 7.2 Assainissement - 7.2.1 Eaux pluviales

Il convient de supprimer ce paragraphe, qui fait doublon avec la suite de la rédaction qui est conforme au règlement d'assainissement collectif applicable sur les 81 communes de l'Agglo du Pays de Dreux :

*« Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être retenu et infiltré au maximum sur l'unité foncière par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, traitement paysagé, plante, matériaux perméables, etc.
Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés. »*

❖ Règlement écrit – Article 7 – Zones urbaines – Zone 1AU - Zone A – Desserte par les réseaux – 7.2 Assainissement – 7.2.2 Eaux usées

La rédaction est conforme aux règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif et n'appelle pas de modification du SEA.

❖ Règlement écrit – Article 7 – Zone N – Desserte par les réseaux – 7.2 Assainissement – 7.2.2 Eaux usées

Le 1^{er} paragraphe doit être corrigé pour être identique aux autres zones et éviter une répétition :

« Le branchement par des canalisations souterraines est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public. »

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NONANCOURT

Il convient de compléter le 3^{ème} paragraphe :

« Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif. »

❖ Annexes – III - La gestion de l'eau et de l'assainissement – A. Eau potable

L'assainissement ne doit pas être cité dans cette partie, il convient donc de supprimer la dernière phrase :

~~« Le règlement d'assainissement non collectif sur l'Agglomération du Pays de Dreux est consultable en annexe du présent PLU. »~~

❖ Annexes – III - La gestion de l'eau et de l'assainissement – B. Assainissement

Il convient de corriger le premier paragraphe :

« L'assainissement consiste à retraiter les eaux usées utilisées produites par les habitants et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetées sans risque dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égouts relié à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse septique, non reliés au réseau). »

Contrairement à ce qui est rédigé, la commune a conservé la gestion de ses eaux pluviales; il convient donc de corriger la phrase qui suit et faire référence à l'Agglo du Pays de Dreux :

« Bien que la compétence de l'assainissement collectif soit détenue par l'Agglo du Pays de Dreux, la gestion des eaux usées de la commune de Nonancourt est assurée par le Syndicat d'eau et d'assainissement de la Paquetterie par convention de mandat. La commune a conservé la gestion de ses eaux pluviales, également par le biais d'une convention de mandat. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux. La commune a transféré la gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales au SEA de la Paquetterie. »

Il convient de compléter la dernière phrase faisant référence aux annexes :

« Les plans des réseaux sur le territoire communal, ainsi que les règlements d'assainissement collectif et non collectif, sont consultables en annexe du PLU. »

❖ Autres observations

Pour information, l'assainissement des eaux usées est géré par le SEA de la Paquetterie, pour la commune de Nonancourt, au titre d'une convention de mandat et la commune a conservé par ce même biais la gestion des eaux pluviales. Par conséquent, les éventuels emplacements réservés pour la collecte et l'épuration des eaux usées ainsi que la collecte et le rejet des eaux pluviales sont de leur ressort.

Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif, dont un exemplaire est fourni ci-joint, doit être annexé au PLU en complément du règlement d'Assainissement Non Collectif y figurant déjà. À noter que le règlement d'assainissement collectif fait actuellement l'objet d'une analyse pour être mis à jour et pourrait donc évoluer début 2019.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NONANCOURT



Observations Compatibilité avec le SCOT et le PLH

Actuellement la commune de Nonancourt est couverte par le PLH 2017-2023 approuvé le 25 septembre 2017 mais non couverte par un SCOT. Toutefois, le SCOT a été arrêté le 25 juin 2018. A ce titre, la compatibilité du PLU de Nonancourt avec ces derniers nécessite d'être appréciée afin d'éviter toute mise en comptabilité ultérieurement.

❖ Rapport de dispositions – pages 31 à 34

L'OAP du secteur Bourdelais présente une densité d'environ 11 logements/ha alors que le SCOT fixe d'une densité minimale de 15 logements/ha pour une typologie de logements individuels. La faible densité peut s'expliquer par l'enjeu de préservation la trame verte environnante liée à la proximité de la zone boisée accueillant les vestiges du château.

L'OAP de la Vallée aux Bois présente une densité d'environ 10 logements/ha alors que le SCOT fixe d'une densité minimale de 15 logements/ha pour une typologie de logements individuels. La faible densité peut s'expliquer par la topologie (déclivité du terrain) et l'enjeu de préservation la trame verte environnante.

❖ Observations

Le PLU de Nonancourt est compatible avec les grandes orientations du SCOT et du PLH. En matière d'habitat, le PLU définit un potentiel de production de 74 logements sur sa durée tandis que le SCOT (PLH 2017-2023 et prochain PLH 2024-2030) fixe un objectif de production de 155 logements sur la même période. Comme le précise le PLU, la récupération des logements vacants et des résidences secondaires n'est pas prise en compte dans le calcul. Les objectifs du pôle pourront être mutualisés pour équilibrer la production de logement à l'échelle du pôle.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NONANCOURT



Observations Développement économique

❖ Règlement, page 36, article 4.2

« Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts ».

Avec cette formulation, les espaces de stockage, dont peuvent avoir besoin les artisans ou petits industriels, peuvent être difficiles à autoriser. Il conviendrait de trouver une formule qui les rend possibles, tout en précisant qu'ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

❖ Règlement, page 29, article 5.2

Il nous paraît préférable de demander des places de stationnement au prorata de la surface construite. Par exemple, pour les véhicules légers, 1 place/100 m² ou 1/150 m²; pour les poids lourds, 1 place de 50 m² pour un bâtiment compris entre 500 et 1000 m² de surface de plancher, 2 places au-delà de 1.000 m².

Pour un garage, prévoir davantage de places.

❖ Zonage

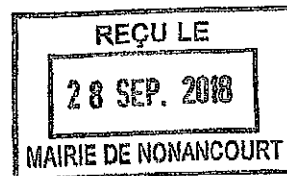
Place Alsace-Lorraine, la forme actuelle dessinée pour les « éléments de paysage à protéger » est incompatible avec le projet d'aménagement du centre-bourg en cours.

Si cela autorise l'abattage-replantation d'arbres, c'est OK. Si cela empêche tout abattage d'arbre, c'est incompatible.

ANNEXE N° 5

Avis et Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie De l'Eure

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019
-Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



Département Etudes-aménagement
Tél. : 02.32.38.81.40

Monsieur le Maire
Mairie de Nonancourt
31 Rue H.Lozier
27320 NONANCOURT

Evreux, le 20 septembre 2018

N/Réf. : ERT/LLE/JDM/LMN 18082
Objet : Avis Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nonancourt.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune a posé plusieurs objectifs économiques, notamment :

- Consolider l'activité économique et ses structures, en soutenant le fonctionnement des entreprises, des commerces et des services de proximité...
- Développer l'activité touristique, en valorisant le patrimoine naturel et architectural.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie partage les orientations économiques du PADD et émet un avis favorable au projet de PLU de Nonancourt.

La Chambre de Commerce et d'Industrie souligne que le PLU prend en compte plusieurs éléments fondamentaux pour le développement et la préservation des commerces de proximité, à savoir :

- Autoriser en zone UB et UP, les commerces, activités de services, bureaux sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ; et les constructions artisanales sans dépasser 100 m² de surface de plancher,
- Limiter l'implantation de commerce en périphérie, en n'autorisant les constructions à usage de commerce de détail que dans la seule zone UXp « La Potinière ». En effet, cette zone est actuellement une zone commerciale (Aldi, Carrefour Market ...),
- Interdire toute implantation (nouvelles constructions ou changements de destination) à usage de commerce de détail en zone UX. Les implantations permises dans ces zones sont les activités industrielles, tertiaires et artisanales.

Je vous rappelle qu'en vertu de l'article R.153-8, le présent avis doit être annexé au dossier soumis à la consultation lors de l'enquête publique.

Je vous saurais gré de me transmettre le dossier définitif (en version numérique de préférence) après approbation par le conseil municipal, par voie postale ou par mail à amenagement-cclpn@normandie.cci.fr.

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

Le Président



Éric ROUET

ANNEXE N° 6

Avis et Remarques de la Direction Départementale Des Territoires et de la Mer de l'Eure

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019

- Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

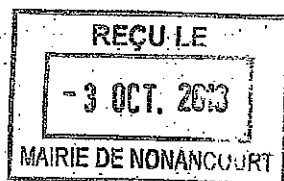
Service prévention des
risques et aménagement du
territoire

Unité planification urbaine et rurale
Dossier suivi par : Claude Bienvenu
Tél : 02 32 29 60 79
Fax : 02 32 29 61 81
Mél : claude.bienvenu@eure.gouv.fr
Secrétariat de la CDPENAF
Dossier suivi par : Caroline Maury
Tél : 02 32 29 60 20
Notre référence : SPRAT/GE/2018/ 105

Évreux, le - 1 OCT. 2018

Le chef du service prévention des risques
et aménagement du territoire, par intérim

à
Monsieur le Maire
31, rue H. Lozier
27320 Nonancourt



Monsieur le Maire,

Par courrier reçu par mes services le 31 juillet 2018, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Eure afin qu'elle émette un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans ce projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

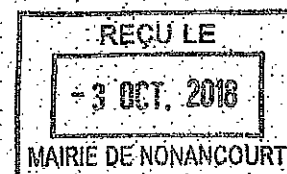
Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de cette commission.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Olivier Pattiaux

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

Plan local d'urbanisme (PLU) de Nonancourt



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

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

La CDPENAF émet, en l'absence de SCoT applicable, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme lorsque ceux-ci prévoient d'ouvrir à l'urbanisation des terrains classés en zones naturelles, agricoles ou forestières en application des articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 20 septembre 2018, la commission a émis un **avis favorable** à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Nonancourt, sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles définis dans le projet de PLU.

Le Président de séance,

Rik Vandererven

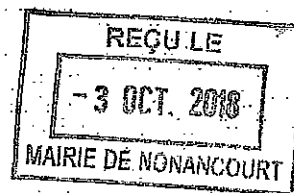
ANNEXE N° 7

Avis et Remarques de la Commune de Dampierre-sur-Avre

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019
-Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords

Mairie de
Dampierre-sur-Avre

Eure-et-Loir



MAIRIE

Rue Hippolyte Lozier

27320 NONANCOURT

Dampierre,
le 01 octobre 2018

Objet :
PLU -

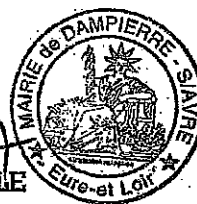
Monsieur le Maire et Cher Collègue,

Je vous prie de trouver ci-joint, dûment visée, la délibération du Conseil Municipal de Dampierre sur Avre relative à l'arrêt de votre PLU.

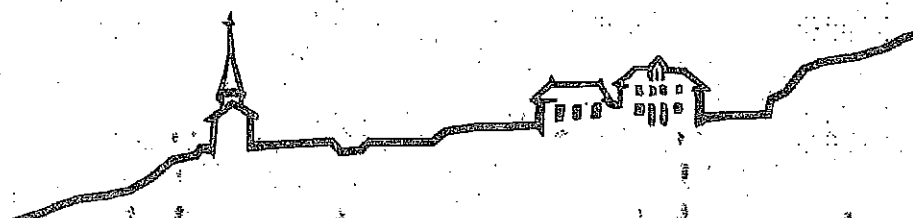
Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur le Maire et Cher Collègue, l'expression de mes salutations distinguées.

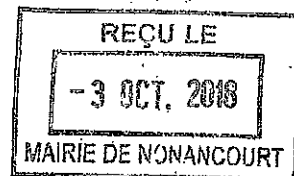
Le Maire,


Alain BILBILLE



10, Côte de Dampierre - Le Bourg
28350 Dampierre-sur-Avre
Tél : 02 32 58 11 75
Télécopie : 02 32 58 44 50
Courriel : mairie@dampierresuravre.fr





DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14/09/2018

Référence
2018-23

Objet de la délibération
Arrêt du P.L.U. de Nonancourt

Nombre de membre		
Absents	Présents	Ont-ils pris part au vote
14	10	11

Date de la convocation
28/08/2018

Date d'affichage
28/08/2018

Vote
A l'unanimité
Pour : 11
Contre : 0
Abstention : 0

L' an 2018 et le 14 Septembre à 19 heures , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de BILBILLE Alain, Maire

Présents : M. BILBILLE Alain, Maire, Mmes : ALBERTELLI Evelyne, DEBACKER Carole, KOVALEVSKY Christiana, RAGOT Elisabeth, MM : DAUBIN Thierry, JAGUIN Gérard, LECHEVALLIER Philippe, LEGENDRE Eric, MOUGEL Roger

Excusé(s) : M. GESLIN Noël

Absent(s) ayant donné procuration : M. CHARRON Thierry à Mme ALBERTELLI Evelyne

Absent(e) : MM : LAMBARD Christian, VANDEWALLE Christian

Secrétaire : Mme RAGOT Elisabeth

Objet de la délibération : Arrêt du P.L.U. de Nonancourt

Le Maire fait part au Conseil qu'en application de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, nous avons à nous prononcer sur le projet de PLU de la Commune de Nonancourt.

A l'unanimité, le Conseil émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par la Commune de Nonancourt.

Acte rendu exécutoire après dépôt en SOUS PREFECTURE DE DREUX

Le: 27-9-2018

Et

Publication ou notification du :

01-10-2018

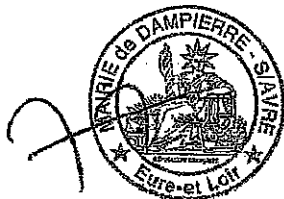
Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

En mairie, le 14/09/2018

Le Maire, Alain BILBILLE



ANNEXE N° 8

AVAP

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
Concernant la Création de l'Aire de mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine**

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019

- Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
quant à la réalisation d'une évaluation environnementale, relative à
la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
de la commune de Nonancourt (Eure)**

N° 2017-2351

Décision n° 2017- 2351 en date du 21 décembre 2017.
Mission régionale d'autorité environnementale de Normandie

Décision
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-18 du code de l'environnement

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-4 et R. 122-17 à R. 122-18 ;

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L. 642-1 et suivants et D. 642-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 modifié et du 5 mai 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2351, concernant le projet de création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur la commune de Nonancourt (Eure), transmise par le Maire de Nonancourt, reçue le 20 octobre 2017 et dont le contenu est considéré suffisant au regard de l'article R. 122-18 du code de l'environnement ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé de Normandie en date du 9 novembre 2017, réputée sans observations ;

Vu la consultation de la Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure en date du 9 novembre 2017, réputée sans observations ;

Considérant que le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Nonancourt relève de la rubrique n° 8 du II de l'article R. 122-17 du code de l'environnement, et qu'à ce titre il doit faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas dans les conditions prévues à l'article R.122-18 du même code ;

Considérant la création d'un site patrimonial remarquable régi par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine consistant en la préservation et la protection d'un secteur d'identité bâtie et d'un secteur d'identité paysagère sur la commune de Nonancourt ;

Considérant que le projet préserve et protège le patrimoine bâti constitué de l'ensemble du bourg médiéval de Nonancourt, de l'enceinte de l'ancien château, de la partie de la basse-cour située sur Nonancourt et des espaces naturels adossés à la voie ferrée ;

Considérant que le projet d'AVAP vise à :

- identifier et protéger les éléments patrimoniaux du territoire communal (les bâtiments d'intérêt architectural, les murailles, les tours de défense, les fossés et levées de terre) et les espaces non-construits à fort potentiel archéologique ;
- définir un cadre de référence en matière de qualité de travaux ;
- valoriser le passage de l'eau et la préservation de la trame naturelle, des parcs, jardins et poumons verts de l'aire de mise en valeur ;

Considérant que le projet préserve et protège le paysage et ses points de vue en définissant également une zone tampon au travers de la procédure conjointe de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) ;

Considérant la volonté de guider les propriétaires à choisir les dispositifs les plus adaptés à la préservation de l'harmonie du site et des bâtiments dans le cadre d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;

Considérant que le projet d'AVAP ne comporte pas d'enjeux sanitaires, ni de risques identifiés pour la santé humaine et pour l'environnement ;

Considérant que sont identifiées, sur le territoire de la commune, plusieurs zones considérées comme sensibles d'un point de vue environnemental, notamment :

- les zones naturelles d'intérêt écologiques faunistique et floristique de type I « Le talus ferroviaire au lieu-dit Bois clair » (FR230030938) et de type II « La vallée de l'Avre » (FR230031129) situées en dehors du projet d'AVAP ;
- le secteur de remontées de nappes phréatiques dans lequel se trouve l'AVAP ;
- le réservoir de biodiversité aquatique que constitue la rivière Avre qui se trouve en partie dans le périmètre de l'AVAP, ainsi que des corridors pour espèces à faible et fort déplacement qui se trouvent dans le périmètre de l'AVAP ;

mais que le projet de création d'une AVAP ne paraît pas avoir d'incidences sur ces zones ;

Considérant que le risque d'inondation dans lequel se trouve l'AVAP et qualifié « d'aléas faible » dans le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation sur la vallée de l'Avre aval approuvé le 20 décembre 2002 ;

Considérant que le territoire de la commune de Nonancourt ne comporte pas de site Natura 2000 et que la création d'une AVAP sur la commune n'apparaît pas susceptible de remettre en cause l'intégrité du site le plus proche, en l'espèce la zone spéciale de conservation (ZSC) « Les cavités de Tillières-sur-Avre » (FR2302011) distante d'environ 10,7 km à l'ouest de la commune ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des connaissances disponibles à ce stade, le projet de création d'une AVAP sur la commune de Nonancourt n'apparaît pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement au titre de l'annexe II de la directive 2001/42 CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur la commune de Nonancourt (Eure) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, prise en application de l'article R. 122-18 du code de l'environnement, ne dispense pas des procédures de consultation et/ou avis auxquels l'élaboration de l'AVAP peut être soumise.

Article 3

En application de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale.

Fait à Rouen, le 21 décembre 2017

La mission régionale d'autorité
environnementale, représentée par sa présidente



Corinne ETAIX

Voies et délais de recours

1. Pour les décisions soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

=> Le recours administratif préalable peut prendre la forme de :

- un recours gracieux, adressé à :

Madame la présidente de la MRAe Normandie
Cité administrative, 2 rue Saint-Sever
76 032 Rouen cedex

- un recours hiérarchique, adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition écologique et solidaire
Ministère de la Transition écologique et solidaire
Hôtel de Roquelaure, 244, Boulevard Saint-Germain
75 007 PARIS

=> Le recours contentieux doit être adressé à :

Tribunal administratif de Rouen
• 53 avenue Gustave Flaubert
76 000 ROUEN

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

2. Pour les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours. Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

ANNEXE N° 9

AVAP

**Avis et Remarques de l'Agglo du Pays de Dreux
Concernant la Création de l'Aire de mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine**

ENQUÊTE PUBLIQUE DE NONANCOURT Du Lundi 17 Juin 2019 au Jeudi 18 Juillet 2019

- Plan Local d'Urbanisme
- Aire de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine
- Périmètres délimité des Abords



PRÉFECTURE de L'EURE

Commune de NONANCOURT

Enquête publique relative au
PLAN LOCAL D'URBANISME
de la Commune de NONANCOURT

Décision du tribunal administratif de ROUEN
des 14 et 30 Janvier 2019
Affaire n° E18000134/76

AVIS et CONCLUSIONS
du **COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur :

Monsieur Jacky HARENT

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU C.E.

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – NATURE DU PROJET

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont définies à l'article L151-6 et 7 du code de l'Urbanisme et comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

En fonction de ces éléments la commune de Nonancourt axe son projet sur les actions suivantes :

- Définir les actions et opérations indispensables à la mise en valeur de l'environnement
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Comporter un échéancier prévisionnel à l'ouverture des zones à urbaniser
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur
- Prendre la forme de schémas d'aménagement
- Adapter la délimitation des périmètres

Le PLU de Nonancourt vise à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et concernent :

- Un secteur en renouvellement
- **Le secteur ATAV**

Les OAP sur ce secteur visent :

Le renforcement du tissu bâti de Nonancourt, en profitant d'une opportunité foncière existante,

La prise en compte des risques naturels et technologiques existants ;

Une offre de logements diversifiée ;

A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité, afin d'assurer la protection visuelle et sonore du site.

- Quatre secteurs en densification
- **Les secteurs Victor Hugo**

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'espaces en creux ;

La prise en compte de la déclivité par rapport au talus de la voie ferrée ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité

- Le secteur Bourdelaises

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'espaces creux ;

Une intégration qualitative du projet compte tenu de la proximité immédiate du périmètre de l'AVAP ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité afin d'assurer la protection visuelle des sites

- Le secteur Sente des Vignes

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'un espace en creux ;

Une offre de logements diversifiée

La prise en compte de la déclivité du terrain ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité afin d'assurer la protection visuelle des sites

- Le secteur Hyppolite Lozier

Les OAP sur ce secteur visent :

Un renforcement du tissu bâti à travers le comblement d'un espace creux

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

- Deux secteurs en extension

- Le secteur Paquetterie

Les OAP sur ce secteur visent :

Le renforcement du tissu bâti en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre le renouvellement urbain ;

Le développement d'un nouvel espace d'accueil pour des logements ;

Une offre de logements diversifiée ;

A définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;

A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité

- Le secteur de la Vallée aux bois

Les OAP sur ce secteur visent :

Le renforcement du tissu bâti en profitant d'une opportunité foncière existante pour permettre le renouvellement urbain ;

Le développement d'un nouvel espace d'accueil pour des logements ;

Une offre de logements diversifiée ;

A définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;

A organiser l'accessibilité et la desserte du site ;

Un traitement des espaces libres en lien avec la trame verte environnante ;

Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune selon l'article L. L151-5 du code de l'Urbanisme et définit :

- 1) les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2) les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU, il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement tout en respectant les objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers, par contre les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

Le PADD assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde, il permet d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui préconise pour le PLU

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- La sécurité et la salubrité publique
- La prévention des risques
- La protection des milieux naturels et des paysages
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

4 axes retenus pour établir ce projet

- 1) Prendre en compte la dynamique démographique dans la gestion des équilibres socio-spatiaux avec pour objectifs : *Orienter la production de logements et l'aménagement vers une meilleure adéquation entre l'offre de service, la structure du parc et de la population. Limiter la consommation d'espace nouveau par l'urbanisation ; Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune. Protéger la biodiversité locale et préserver les continuités écologiques.*
- 2) Protéger et valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager avec pour objectifs : *Respecter l'architecture traditionnelle de la commune. Sauvegarder le patrimoine historique. Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune. Protéger la biodiversité locale et préserver les continuités écologiques.*
- 3) Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population avec pour objectifs : *Consolider l'activité économique et ses structures. Soutenir l'activité*

agricole. Développer l'activité touristique

4) Assurer un fonctionnement équilibré des transports et déplacements

Ces axes doivent être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques et les documents réglementaires supra-communaux (SCOT,PLH,SDAGE,SRCAE,SRCE) avec pour objectifs : *Assurer le bon fonctionnement des réseaux et de leurs usages. Conserver les cheminements et renforcer les connexions douces. Aider au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture*

3 – L'ENQUETE

J'ai été désigné commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Rouen par décisions du 14 et 30 Janvier 2019

L'enquête s'est déroulée du lundi 17 Juin 2019 au 18 Juillet 2019 soit pendant une durée 32 jours

Les trois permanences prévues se sont déroulées à la mairie de Nonancourt.

Ces permanences ont eu lieu :

- Le Lundi 17 Juin 2019 de 9h00 à 12h00
- Le Mercredi 3 Juillet 2019 de 14h00 à 17h00
- Le Jeudi 18 Juillet 2019 de 9h00 à 12h00

Les Annonces légales ont été effectuées dans deux journaux, le premier avis dans les délais légaux soit au moins 15 jours avant le début de l'Enquête, le deuxième dans les 8 jours suivants le début de l'enquête.

Une première insertion dans la presse

- L'Echo Républicain du vendredi 31 Mai 2019
- La Dépêche de Verneuil du vendredi 31 Mai 2019

Une deuxième insertion dans la presse relative à la reprise de l'enquête publique

- L'Echo Républicain du vendredi 21 Juin 2019
- La Dépêche de Verneuil du vendredi 21 Juin 2019

Affichage en Mairie : L'affichage était présent tout au long de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique déposé en mairie, était consultable en dehors de ces permanences dans les créneaux horaires d'ouverture de la mairie soit :

les lundi, mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

les mardi de 14h00 à 17h00

les jeudi de 14h00 à 18h30

et sur le site Internet de la ville

Ce qui a permis aux habitants de prendre connaissance du dossier complet concernant l'enquête publique, d'exprimer éventuellement des remarques sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Aucune anomalie n'a été constatée au cours de l'Enquête.

3- APPRECIATION DU PROJET

Le projet de PLU de la Commune de Nonancourt a été élaboré en collaboration avec l'Agglo du Pays de Dreux. Les orientations retenues sont en accord avec les textes législatifs et réglementaires et les besoins de la commune pour son expansion. La sauvegarde du patrimoine et de l'environnement ont été une préoccupation importante des élus dans cette réalisation.

La documentation mise à disposition pour l'Enquête Publique relative au Plan Local d'Urbanisme, de l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et du Périmètre Délimité des Abords était volumineuse et bien détaillée, Tous les sujets nécessaires à la compréhension et à l'analyse étaient disponibles. Les habitants avaient la possibilité de prendre connaissance du projet dans tous ces détails.

Au regard du nombre de visites, la population de Nonancourt semble peu intéressée sur ce projet de PLU, d'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et de Périmètre Délimité des Abords.

Les sujets abordés correspondent à des réclamations d'ordre personnel et non sur l'intérêt général.

La Commune de Nonancourt est limitée dans ses possibilités d'extension. Dans ce PLU, elle a su intégrer son urbanisation en occupant certaines dents creuses notamment sur les secteurs, Victor Hugo, Bourdelaises, sente aux Vignes et Hyppolite Lozier .

Les secteurs de la Paquetterie et de la Vallée au Bois offrant des opportunités foncières existantes permettent de développer un renouvellement urbain de la commune et permettre d'offrir une diversité de nouveaux logements.

Le secteur ATAV qui était une opportunité pour la commune de renforcer le tissu urbain bâti tout en respectant les contraintes liées à l'environnement du site dans sa réhabilitation voit son projet modifié suite à un changement majeur de la situation par l'acquisition du site par un propriétaire particulier, la Mairie à cette époque ne pouvait procéder à la préemption du fait de la caducité de son POS

En effet, lors du lancement du projet de PLU, le site était disponible et un projet d' OAP avait été élaboré.

De ce fait et du changement de dénomination d'une partie de ce site, la commune doit revoir le périmètre de l'OAP concernée tout en respectant la propriété privée et les besoins de la commune

4 - RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS

A l'occasion des 3 permanences tenues à la mairie de Nonancourt pour cette enquête j'ai rencontré 4 personnes dont 3 ont transmis ou apporté lors des permanences des notes à joindre aux registres.

2 remarques concernent le PLU

1 remarque concerne l'AVAP dont les conclusions sont émises sur un document séparé.

Aucune remarque sur Le Périmètre délimité des Abords dont les conclusions sont émises sur un document séparé.

- Une demande d'annulation de l'OAP sur le secteur ATAV est effectuée par les propriétaires et concerne les parcelles AB56, AB57 et AB58

- Un propriétaire dont une partie de ses terrains sont inclus dans le projet de la Mairie souhaitait une extension de l'emprise

- une demande de précisions par rapport au tracé de la trame jardinée et une suppression devant des garages

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NONANCOURT amène aux considérations suivantes :

Que le plan Local d'Urbanisme a été élaboré de façon à augmenter légèrement l'urbanisation de la commune avec les seules possibilités existantes.

Que les modifications permettent d'utiliser les dents creuses parsemées dans le bâti.

Que le projet n'impacte pas les zones agricoles

Que le caractère et la sauvegarde du patrimoine de la commune sont respectés notamment avec la mise à enquête publique de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et du Périmètre Délimité des Abords dont les conclusions font l'objet d'un document séparé

Que le Maire envisage la modification du périmètre de l'OAP du secteur ATAV sur la partie Ouest en sortant la maison et la cheminée.

Que la trame jardinée sera revue sur la propriété de Mr et Mme Lemaitre.

Que les avis et remarques des personnes publiques associées, Préfet, Chambre d'Agriculture et Agglo Pays de Dreux seront prises en compte dans leur totalité dans la suite de l'élaboration du PLU

Que certaines remarques ont déjà fait l'objet de modifications.

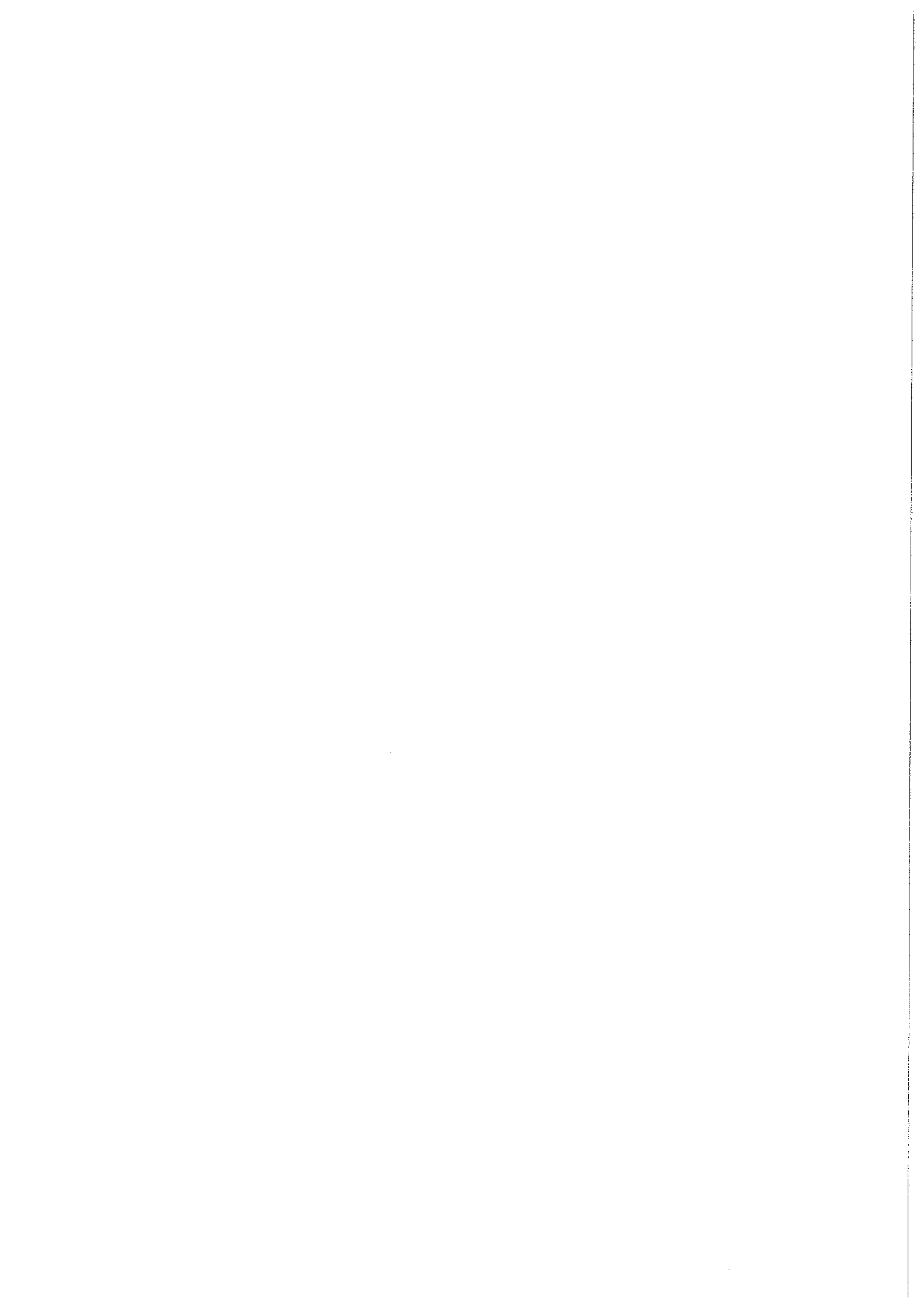
Ayant étudié l'intégralité de ce dossier, recueilli tous les avis nécessaires, consulté les remarques des différents partenaires ou services administratifs et entendu toutes les personnes qui désiraient s'exprimer, j'émet un avis favorable à ce projet de PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de NONANCOURT

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Gauville La Campagne, le 17 Août 2019

Le Commissaire Enquêteur


Jacky HARENT



AVAP DE NONANCOURT



Observations

❖ Service Eau-Assainissement

Ce dossier AVAP n'appelle pas d'instruction pour le service eau-assainissement.

Le rapport AVAP précise au « VI.2 Compatibilité avec le règlement du PLU » que « c'est le PLU qui réglemeinte intégralement : la desserte par les réseaux (article 7). » Nos observations sur le projet de PLU de Nonancourt ont été transmis à la commune par courrier en date du 15/10/18.

❖ Service Développement Economique, Territorial, Emploi et Numérique

Un projet d'aménagement du centre-bourg est actuellement en cours de réalisation sur la commune, porté par le service du DevEco de l'Agglo du Pays de Dreux.

Le rapport précise au « VI.2 Compatibilité avec le règlement du PLU » que « c'est le PLU qui réglemeinte intégralement : le stationnement (article 5) et la desserte par les voies publiques ou privées (article 6). » Ces sujets n'appellent pas de remarque pour notre service, nos observations sur le projet de PLU de Nonancourt ayant été transmis à la commune par courrier en date du 15/10/18.

Par ailleurs, le projet d'AVAP classe la place Alsace Lorraine en tant qu'élément à protéger au titre de la trame jardinée, prévoyant que : « *Ces espaces devront rester majoritairement végétalisés ou de pleine-terre* ». Le projet d'aménagement du centre-bourg sur la place Alsace Lorraine tend à renforcer la trame végétale existante (cf. plan d'aménagement ci-après). Il faut donc que les préconisations de l'AVAP sur cet espace soient bien compatibles et donnent assez d'amplitude pour pouvoir supprimer certains arbres (Nord-Ouest) et mieux les remplacer/intégrer ailleurs.

❖ Compatibilité avec le SCoT-PLH

Ce dossier AVAP n'appelle pas de remarque concernant les objectifs de production de logements, dans la mesure où il s'agit uniquement de la Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Nos observations en matière de production de logements sur le projet de PLU de Nonancourt ont été transmis à la commune par courrier en date du 15/10/18.

A noter que c'est le PLU qui réglemeinte les usages et affectation des sols dans les espaces correspondant au secteur UP du PLU, notamment en matière de construction et de changement de destination à vocation d'habitat / hébergement.

PRÉFECTURE de L'EURE

Commune de NONANCOURT

**Enquête publique relative à
L'AIRE de VALORISATION
de L'ARCHITECTURE et du PATRIMOINE
de la Commune de NONANCOURT**

**Décision du tribunal administratif de ROUEN
des 14 et 30 Janvier 2019
Affaire n° E18000134/76**

**AVIS et CONCLUSIONS
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur :

Monsieur Jacky HARENT

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU C.E.

L'AIRE de VALORISATION de L'ARCHITECTURE et du PATRIMOINE

1 – NATURE DU PROJET

Document de gestion réglementaire ayant le caractère de servitude d'utilité publique, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est établi sur les parties du site patrimonial remarquable (SPR) non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Textes législatifs et réglementaires régissant l'AVAP

- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création à l'architecture et au patrimoine

- Articles L.631-1 et suivants du code du patrimoine

- Décret n°2017-456 du 29 mars 2017

- Chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement (enquête publique)

- Articles R.631-8 à R.631-16 et suivants du code du patrimoine.

Le dossier soumis a enquête publique doit être composé, d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ; d'un rapport de présentation ; du plan de l'AVAP, du règlement ; du cahier de recommandations pour l'entretien et l'aménagement des bâtiments anciens et du plan de repérage et répertoire des éléments inventoriés.

Objet de l'Enquête

Transformation de la ZPPAUP en AVAP

La commune de Nonancourt a lancé la réalisation d'une AIRE DE valorisation de l'Architecture en remplacement de son ancienne zone de Protection du Patrimoine architectural urbain et paysager, en même temps que la révision du PLU et que la mise en œuvre d'un périmètre délimité des abords.

La commune dispose d'un patrimoine protégé comportant l'église et une maison à pans de bois ; Le château de Saint Lubin en Joncherets est également protégé au titre des monuments historiques et son périmètre déborde sur Nonancourt. Un beau patrimoine est encore présent, trame des fossés, bourg castral, tours de défense et remparts, sur la commune sans être protégé au titre des monuments historiques.

L'AVAP constitue le meilleur moyen de protéger ces différents éléments édifiés ou enfouis qui datent pour la première fortification de la fin du 12^{ème} siècle, mais détruite en 1590 et autorisée à la reconstruction dès 1594.

Objectifs de l'AVAP

Ils portent sur la stratégie architecturale et patrimoniale et sur la stratégie environnementale de la ville qui consiste :

- concentrer l'effort de protection sur le bourg castral, le château et la basse cour.
Le périmètre de l'AVAP intègre, l'ensemble du bourg médiéval, l'enceinte du château, la partie basse-cour située sur Nonancourt, les espaces naturels adossés à la voie ferrée.
Les périmètres résiduels de protection autour des monuments historiques (hors AVAP) intègrent le bourg médiéval de la Madeleine de Nonancourt et la plus grande partie de la basse-cour sur la Madeleine-de-Nonancourt.
- assurer la gestion des abords de la zone protégée grâce à une zone tampon, ces périmètres résiduels autour des monuments historiques forment un large espace tampon autour du périmètre protégé de l'AVAP
- partager le caractère historique du bourg castral
- protéger les immeubles anciens, les murailles, les tours de défense, les fossés et les levées de terre
- définir un cadre de référence en matière de qualité des travaux, garant de la préservation des immeubles de Nonancourt
- éviter la sur densification et l'altération du site de Nonancourt.
- conserver les espaces non construits à fort potentiel archéologiques
- valoriser le passage de l'eau
- préserver les parcs, les jardins et les poumons verts
- guider les interventions relatives aux performances énergétiques afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale des constructions et respecter leur comportement hygrothermique.
- contrôler l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale des constructions et du site de Nonancourt.

Règlement de l'AVAP

L'AVAP s'applique à la partie du territoire de la commune de Nonancourt qui est repérée sur le plan de délimitation de la zone. En application immédiate de la loi Création Architecture et patrimoine, le périmètre de l'AVAP est qualifié de plein droit « site patrimonial remarquable »

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, les servitudes de protection des abords des monuments classés et inscrits sont suspendues, à l'extérieur du périmètre de l'AVAP, ces servitudes continuent de s'appliquer.

L'AVAP a un caractère de servitude d'utilité publique. Les dispositions de l'AVAP et du PLU s'appliquent de manière complémentaires et en cas de divergences, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Le régime de travaux est édicté par la loi création Architecture et Patrimoine du 7 juillet 2016

2 – L'ENQUETE

J'ai été désigné commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Rouen par décisions du 14 et 30 Janvier 2019

L'enquête s'est déroulée du lundi 17 Juin 2019 au 18 Juillet 2019 soit pendant une durée 32 jours

Les trois permanences prévues se sont déroulées à la mairie de Nonancourt.

Ces permanences ont eu lieu :

- Le Lundi 17 Juin 2019 de 9h00 à 12h00
- Le Mercredi 3 Juillet 2019 de 14h00 à 17h00
- Le Jeudi 18 Juillet 2019 de 9h00 à 12h00

Les Annonces légales ont été effectuées dans deux journaux, le premier avis dans les délais légaux soit au moins 15 jours avant le début de l'Enquête, le deuxième dans les 8 jours suivants le début de l'enquête.

Une première insertion dans la presse

- L'Echo Républicain du vendredi 31 Mai 2019
- La Dépêche de Verneuil du vendredi 31 Mai 2019

Une deuxième insertion dans la presse relative à la reprise de l'enquête publique

- L'Echo Républicain du vendredi 21 Juin 2019
- La Dépêche de Verneuil du vendredi 21 Juin 2019

Affichage en Mairie : L'affichage était présent tout au long de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique déposé en mairie, était consultable en dehors de ces permanences dans les créneaux horaires d'ouverture de la mairie soit :
les lundi, mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
les mardi de 14h00 à 17h00
les jeudi de 14h00 à 18h30
et sur le site Internet de la ville

Ce qui a permis aux habitants de prendre connaissance du dossier complet concernant l'enquête publique, d'exprimer éventuellement des remarques sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Aucune anomalie n'a été constatée au cours de l'Enquête.

3 – APPRECIATION DU PROJET

L'étude du projet a nécessité un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental et la création d'un répertoire des éléments inventoriés, démarche nécessaire à l'identification des monuments ou sites à protéger.

Un cahier de recommandations pour l'entretien et l'aménagement des bâtiments anciens a été établi, il sera indispensable aux riverains ou prochains résidents.

Un règlement est également arrêté afin de déterminer les prescriptions applicables :

- aux espaces urbains et paysagers
- aux travaux sur les constructions existantes et leurs extensions
- aux nouvelles constructions
- aux clôtures
- aux enseignes et devantures commerciales
- aux plantations

La documentation mise a disposition est très bien détaillée et complète, la zone bien délimitée.

Ce projet a été peu consulté par les habitants de Nonancourt seul un couple concerné par la trame jardinée est venu.

4 - RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS

A l'occasion des 3 permanences tenues à la mairie de Nonancourt pour cette enquête j'ai rencontré 4 personnes dont 3 ont transmis ou apporté lors des permanences des notes à joindre aux registres.

2 remarques concernent le Plan Local d'Urbanisme dont les conclusions sont émises sur un document séparé.

1 remarque concerne l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Aucune remarque sur Le Périmètre délimité des Abords dont les conclusions sont émises sur un document séparé.

- Une demande d'annulation de l'OAP sur le secteur ATAV est effectuée par les propriétaires et concerne les parcelles AB56, AB57 et AB58
- Un propriétaire dont une partie de ses terrains sont inclus dans le projet de la Mairie souhaitait une extension de l'emprise
- une demande de précisions par rapport au tracé de la trame jardinée et une suppression devant des garages

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'Enquête publique relative à la partie concernant l'aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine amène aux considérations suivantes :

Que la démarche vise à protéger la partie historique de NONANCOURT

Que ce projet est en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable du PLU et le Règlement du PLU

Que l'effort de protection du bourg castral, du château et la basse-cour est au centre du projet ainsi que la conservation des espaces non construits à fort potentiel archéologique.

Qu'il est indispensable de préserver et promouvoir cette richesse de la commune.

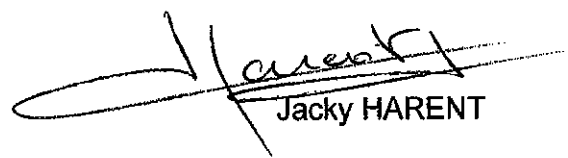
Que les remarques émises par l'Agglo du Pays de Dreux seront prises en compte dans l'élaboration définitive.

Ayant étudié l'intégralité de ce dossier, recueilli tous les avis nécessaires, consulté les remarques des différents partenaires ou services administratifs et entendu toutes les personnes qui désiraient s'exprimer, j'émetts un avis favorable à ce projet d' AIRE DE VALORISATION de L'ARCHITECTURE et de PATRIMOINE de la COMMUNE DE NONANCOURT

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Gauville La Campagne, le 17 Août 2019

Le Commissaire Enquêteur


Jacky HARENT

PRÉFECTURE de L'EURE

Commune de NONANCOURT

Enquête publique relative au
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ des ABORDS
de la Commune de NONANCOURT

Décision du tribunal administratif de ROUEN
du 30 Janvier 2019
Affaire n° E18000134/76

AVIS et CONCLUSIONS
du **COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur :

Monsieur Jacky HARENT

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU C.E.

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ des ABORDS

1 – NATURE DU PROJET

Lors de l'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) l'architecte des bâtiments de France a transmis à la Mairie de Nonancourt une proposition de Périimètre Délimité des Abords (PDA) afin de pouvoir le présenter à la prochaine Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture de Normandie en même temps que l'AVAP) soumise également à enquête publique.
Il appartient au Conseil Municipal de Nonancourt de valider ce périmètre.

Considérant :

- la proposition schématique de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC), relatif au tracé Délimité des Abords.

- que ce nouveau périmètre proposé est plus adapté à la situation de la commune

Le Conseil Municipal donne le 28 Août 2018 un avis favorable au périmètre délimité des abords tel que présenté.

Dans certains cas, le périmètre de 500 m initial n'apparaît plus adapté à la protection du monument dont il est issu. Il est alors important de pouvoir modifier le périmètre afin de le rendre plus compréhensible pour tous. L'adaptation prend en compte 3 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 (prairies, champs..)

- définir des limites simples de types routes, voies communales ou rivières.

Les périmètres de protection de 500 mètres de rayon sont alors remplacés par un périmètre délimité des abords (PDA) qui modifie le contenu de la servitude du périmètre.

Les zonages actuels indiquent les monuments historiques de Nonancourt, avec l'église et la maison à colombages. Les abords de 500 mètres générés autour de ces monuments historiques.

2 – L'ENQUETE

J'ai été désigné commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Rouen par décisions du 14 et 30 Janvier 2019

L'enquête s'est déroulée du lundi 17 Juin 2019 au 18 Juillet 2019 soit pendant une durée 32 jours

Les trois permanences prévues se sont déroulées à la mairie de Nonancourt.

Ces permanences ont eu lieu :

- Le Lundi 17 Juin 2019 de 9h00 à 12h00

- Le Mercredi 3 Juillet 2019 de 14h00 à 17h00

- Le Jeudi 18 Juillet 2019 de 9h00 à 12h00

Les Annonces légales ont été effectuées dans deux journaux, le premier avis dans les délais légaux soit au moins 15 jours avant le début de l'Enquête, le deuxième dans les 8 jours suivants le début de l'enquête.

Une première insertion dans la presse

- L'Echo Républicain du vendredi 31 Mai 2019
- La Dépêche de Verneuil du vendredi 31 Mai 2019

Une deuxième insertion dans la presse relative à la reprise de l'enquête publique

- L'Echo Républicain du vendredi 21 Juin 2019
- La Dépêche de Verneuil du vendredi 21 Juin 2019

Affichage en Mairie : L'affichage était présent tout au long de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique déposé en mairie, était consultable en dehors de ces permanences dans les créneaux horaires d'ouverture de la mairie soit :
les lundi, mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
les mardi de 14h00 à 17h00
les jeudi de 14h00 à 18h30
et sur le site Internet de la ville

Ce qui a permis aux habitants de prendre connaissance du dossier complet concernant l'enquête publique, d'exprimer éventuellement des remarques sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Aucune anomalie n'a été constatée au cours de l'Enquête.

3- APPRECIATION DU PROJET

Suite à la proposition de Périmètre Délimité des Abords faite par l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, cette proposition a reçu un avis favorable de la part du Conseil Municipal.

Ce projet n'a pas motivé les habitants de la commune malgré l'impact que ce projet peut avoir.

Dans le document présenté à l'Enquête, plusieurs scénarios sont proposés et il est indispensable que les zonages réglementaires avec l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et Périmètre Délimité des Abords (PDA) soient cohérents.

La cohérence des zonages réglementaires avec l'AVAP et le PDA, permet d'avoir un haut niveau de protection pour l'ancien périmètres protégé du site Patrimoniaire Remarquable

4 - RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS

A l'occasion des 3 permanences tenues à la mairie de Nonancourt pour cette enquête j'ai rencontré 4 personnes dont 3 ont transmis ou apporté lors des permanences des notes à joindre aux registres

2 remarques concernent le Plan Local d'Urbanisme dont les conclusions sont émises sur un document séparé.

1 remarque concerne l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Aucune remarque sur Le Périmètre délimité des Abords dont les conclusions sont émises sur un document séparé.

- Une demande d'annulation de l'OAP sur le secteur ATAV est effectuée par les propriétaires et concerne les parcelles AB56, AB57 et AB58
- Un propriétaire dont une partie de ses terrains sont inclus dans le projet de la Mairie souhaitait une extension de l'emprise
- une demande de précisions par rapport au tracé de la trame jardinée et une suppression devant des garages

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'Enquête publique relative à la partie concernant le Périmètre Délimité des Abords amène aux considérations suivantes :

Que la démarche vise à protéger une partie historique de NONANCOURT

Que ce projet est compatible avec le projet d'Aménagement et Développement Durable du PLU et le Règlement du PLU de la commune de Nonancourt

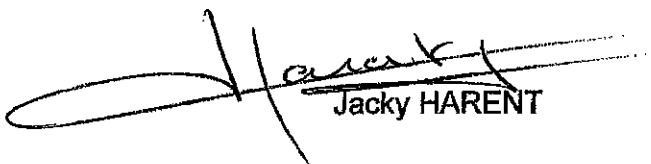
Qu'il faut un zonage cohérent avec le cœur historique de la ville protégé par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine (l'AVAP), des abords immédiats protégés par un périmètre délimité des abords (PDA)

Ayant étudié l'intégralité de ce dossier, recueilli tous les avis nécessaires, consulté les remarques des différents partenaires ou services administratifs et entendu toutes les personnes qui désiraient s'exprimer, j'émet un avis favorable à ce projet de PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ des ABORDS

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Gauville La Campagne, 17 Août 2019

Le Commissaire Enquêteur



Jacky HARENT