

COMMISSION LOCALE DU SIITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

DU 18 NOVEMBRE 2021

Compte rendu

| | |
|--|--|
| <p>Présents :</p> <p>François BELHOMME Armelle THERON-CAPLAIN Denis DURAND Béatrice BONVIN Aurélie KAPEJA-RENARD Jean-Noël PICHOT François LEMONE Christian TANGUY Gwenaëlle BRETON Bruno BALLU</p> <p>Alexis PEROT Elsa DOS REIS</p> | <p>Absent :</p> <p>Yves MARIE Pascal PAVEL Hélène CHARRIER Guy DAVID</p> |
|--|--|

Début de séance : 9H00

Ordre du jour :

- Propositions d'adaptation du règlement du site patrimonial remarquable après retours d'expérience sur des sites particuliers du plan PPMV

Parcelles AC 309 :

Il s'agit d'une très grande parcelle de 5290 m², dont une partie est située en zone UAC du PLUI, donc constructible. La partie restante est située en zone N et se trouve partiellement en zone inondable en référence au PPRI d'Epernon. La zone constructible au PLUI comprend un pavillon existant et environ 700 m² de terrain.

Cependant sur l'ensemble du terrain est inscrite, au titre du périmètre Plan de Protection et de Mise en Valeur (PPMV) du SRP, la mention « jardin à préserver et mettre en valeur ». Ceci implique qu'il n'est pas possible en l'état de construire sur la zone déclarée constructible par le PLUI.

Il est proposé à la commission de réduire sur le plan du PPMV à l'étendue des jardins à préserver à ce qui correspond à la zone N du PLUI, de manière à ce que les 700 m² situés en zone UAC puissent être réellement constructibles.

Observation : Si la parcelle est maintenue inconstructible dans son intégralité, il sera difficile de vendre un si grand terrain et la partie jardin, dont l'intérêt patrimonial est remarquable, risque alors de devenir une friche.

Décision de la commission : avis favorable pour limiter l'étendu du tracé jardin à préserver au PPMV à ce qui correspond à la zone N du PLUI.

Parcelles AB 376, 377, 378 et 379 :

Il s'agit d'un ensemble de parcelles constitutif d'une unité foncière de 2543 m².

Trois parcelles sont situées en zone UAA du PLUI (AB 376, 377 et 378) et une parcelle est en zone N : AB 379. Cette dernière parcelle est par ailleurs en zone boisée classée et n'est donc pas constructible.

La constructibilité de la parcelle AB 378 affirmée au PLUI est cependant mise en cause par la présence sur le plan du PPMV de bois à conforter et préserver. Or, l'inconstructibilité de la parcelle AB 378, située en surplomb au-dessus de la rue aux Juifs ne permet pas, en l'état, de développer de programme immobilier sur cette unité foncière.

Compte tenu de la rareté des réserves foncières constructibles disponible sur Epernon, la question se pose d'harmoniser sur ce site la répartition des espaces boisés classés au PLUI et des espaces boisés à conforter et préserver au titre du PPMV.

Observations :

- Le terrain en question est couvert d'essences arbustives assez récentes.
- La position du terrain au-dessus d'un mur de soutènement des terres rend particulièrement risqué le fait de construire

Décision de la commission : avis défavorable pour rendre constructible la parcelle AB 378 en retirant du PPMV la mention des bois à conforter et préserver.

Parcelles AH 319 et AH 346

Ces deux parcelles sont situées rue du Jeu de Paume. La parcelle AH 319 est en zone UBb et la parcelle AH 346 est en zone UAC. Toutes deux sont donc constructibles au titre du PLUI. L'une comme l'autre ont cependant, pour ce qui les concernent, des bois à conforter et préserver, apparaissant sur le plan du PPMV.

Dans le cas de ces deux parcelles, ces « bois à préserver » ne se superposent pas aux Espaces Boisés Classés situés plus en retrait. Faut-il alors faire correspondre ces deux types de protection d'espaces boisés, de manière à libérer ces deux parcelles de toute entrave à la constructibilité, en cohérence avec les objectifs du PLUI ?

Observation : Les parcelles constituent un environnement naturel et boisé où aboutit une sente classée comme cheminement à mettre en valeur au titre du PPMV. Il est à craindre que le fait de rendre les parcelles constructibles de part et d'autre de celle-ci n'endommage cet environnement, avec notamment l'installation de clôtures peu adaptées.

Décision de la commission : avis défavorable pour rendre constructible les parcelles AH 319 et AH 346 en retirant du PPMV la mention des bois à conforter et préserver.

Parcelles AH 205, 323, 215, 217 et 332

Ces parcelles sont situées à la lisière de l'espace forestier surplombant la rue du Prieuré Saint Thomas. Cette lisière est marquée à la fois par la limite des espaces boisés classés du PLUI et par celles des espaces boisés à protéger du PPMV.

Comme ces deux limites d'espaces de protections ne se superposent pas, il est alors proposé de les faire se correspondre pour une meilleure lisibilité des plans, en prenant pour référence les espaces boisés classés.

Décision de la commission : avis favorable pour faire correspondre sur les parcelles AH 205, 323, 215, 217 et 332 les « espaces boisés à conforter » et préserver sur le plan du PPMV avec les Espaces Boisés Classés tels qu'inscrits au PLUI du Val de Drouette.

Erreurs matérielles sur le report de certains bâtiments roses sur le plan du PPMV, marqués comme bâti ancien d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer.

Parcelle AC 133, 20 rue du General Leclerc

Un bâti marqué en blanc est entouré d'espaces de terrains nus inscrits en rose répertoriés comme « bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer ».

Parcelles AE 314 : 9 rue du général Leclerc

Le terrain nu est marqué en rose (bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer).

Parcelles AC 100 : 13 rue Normande

L'arrière du terrain nu est marqué en rose (bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer).

Parcelles AE 277 : Ruelle à la Filasse

Terrain non construit marqué en rose (bâtis anciens d'intérêt patrimonial à conserver ou restaurer).

Décision de la commission : avis favorable pour corriger ces erreurs matérielles manifestes et faire prospecter en vue de détecter d'autres erreurs du même type.

Fin de séance : 11h

François BELHOMME
Maire d'EPERNON



