



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 révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pullay (Eure)**

N°2017-2131

**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° 2131 relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pullay, déposée par M. le Président d'Interco Normandie Sud Eure, reçue le 24 avril 2017 et dont le contenu est considéré suffisant au regard de l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Normandie en date du 5 janvier 2017 soumettant à évaluation environnementale le projet de révision du PLU de la commune de Pullay, pour des raisons liées entre autres au déclassement de 12 hectares d'espaces boisés classés du réservoir de biodiversité Les Bois-Francis, à la présence de zones humides en son sein, ainsi qu'à l'absence de sécurisation et d'évaluation de la quantité d'eau disponible pour répondre aux objectifs d'accroissement de la population et à l'extension du site Center-Parcs ;

**Vu** la consultation de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 27 avril 2017, réputée sans observations ;

**Vu** la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure en date du 27 avril 2017, réputée sans observations ;

**Considérant** que le plan local d'urbanisme de la commune de Pullay relève du 1° de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme et qu'à ce titre sa révision 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 24 octobre 2016 visent notamment à :

– « *maintenir le caractère rural de la commune* » (protection du patrimoine bâti, de la qualité paysagère et architecturale du territoire ; préservation des espaces agricoles) ;

– « *définir une politique de l'habitat* » (développement de l'accueil de nouvelles populations en cohérence

avec la taille de la commune ; urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels ; diversification du parc de logements et création d'espaces collectifs) ;

– « *affirmer la vocation touristique et économique de la commune* » (notamment « *lorsque l'ensemble des conditions seront réunies* » accompagner le projet de rénovation et d'agrandissement du village vacances Center-Parcs Les Bois-Francis) ;

– « *préserver et mettre en valeur le contexte environnemental* » (réduire la consommation foncière ; préserver la trame verte et bleue, renforcer le rôle de la biodiversité, préserver les ressources naturelles et limiter les risques) ;

**Considérant** que pour satisfaire à ces objectifs, le projet de révision du PLU modifié après la décision prise par l'autorité environnementale en date du 5 janvier 2017 :

– prévoit la construction en continuité de l'enveloppe urbaine de 28 logements dans la commune pour répondre à la hausse prévue d'une trentaine d'habitants sur 10 ans et planifie, entre autre à travers quatre orientations d'aménagement et de programmation, une consommation foncière réservée à l'habitat de 0,5 hectare en secteur ouvert à l'urbanisation (AU), de 0,8 ha en extension sur des espaces naturels et agricoles et pour le reste, non évalué, dans des espaces déjà affectés à l'habitat (dents creuses, divisions parcellaires) avec pour projet de respecter une densité de logements par hectare entre 10 et 18 en fonction des projets de constructions ;

– prévoit d'implanter sur une friche de 4600 m<sup>2</sup> une station-service en bordure de la RN 12 ;

– prévoit la mise en place d'une zone urbaine d'équipement (Ue) sur le site de l'école des Roches pour permettre à cette structure de se moderniser et de se développer ;

**Considérant** que les zones ouvertes à l'urbanisation sont situées dans l'enveloppe urbaine existante ou en continuité, ainsi qu'en dehors des zones humides et des secteurs de risques naturels ;

**Considérant** que la commune identifie :

– les linéaires de haies, les boisements, ainsi que les mares relevant d'ensembles pouvant être protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

– les limites d'extension urbaine, ainsi que les trames vertes et bleues sur la commune ;

– les risques d'inondation, les remontées de nappes, les cavités souterraines et les nuisances sonores toutes situées en dehors des zones urbanisables ;

et que le projet de révision 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 Pullay ne comporte pas de zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, ni de site Natura 2000, et que le projet de révision du PLU ne remet pas en cause l'intégrité du site Natura 2000 le plus proche, en l'espèce la zone spéciale de conservation « Les étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches » (FR2302012), située à 8 km au nord-ouest de la commune ;

**Considérant** dès lors que la présente révision du PLU de Pullay, 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<sup>er</sup>**

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pullay (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 24 octobre 2016 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 21 juin 2017

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ETAIX', is written over a faint, light blue rectangular stamp.

Corinne ETAIX

**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.**