

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de PLUi de la Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge – Juin 2026 – Commune d'Épaignes (Eure)

À l'attention de **Monsieur Goulay, Commissaire enquêteur.**

Auteurs : Mme Catherine Lothe (née Troussel) et M. Philippe Troussel, propriétaires (nu-propriété), et Mme Madeleine Troussel (usufruit). Correspondance : 930 Chemin de Beauchamps, 14600 Gonneville-sur-Honfleur – Tél. : 06 19 57 90 22 – Courriel : cath.troussel@gmail.com

Parcelle concernée : AB n° 526, lieu-dit « Le Bourg », Épaignes (27260), environ 1,85 ha, située au cœur du bourg, entre l'église et l'école.

Objet : contestation du reclassement de la parcelle AB 526 de la zone 1AU (à urbaniser, vocation habitat) vers la zone AP (Agricole Paysagère) opéré par le projet de PLUi arrêté, et demande de maintien de sa constructibilité, par le rétablissement de son classement antérieur en zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation (« 1AU »), tel qu'il existait au PLU communal.

Monsieur le Commissaire enquêteur, nous souhaitons porter à votre connaissance la situation de notre parcelle et vous demander de bien vouloir relayer nos observations dans votre rapport.

Le PLU communal d'Épaignes, dont l'élaboration a été **prescrite en mai 2011** et qui a été approuvé le 19 mai 2016 (puis modifié en 2018), avait classé ce terrain en **zone 1AU**, c'est-à-dire constructible à vocation d'habitat. Cette vocation résulte donc d'un choix communal mûri pendant plusieurs années. Un projet de construction à usage d'habitation y était en préparation. Le projet de PLUi le reclasse aujourd'hui en **zone AP**, qui **interdit toute construction d'habitation**. Ce changement rend le projet familial impossible. Pour les raisons concrètes exposées ci-après, ce reclassement nous paraît à la fois inadapté à la réalité du terrain, contraire aux objectifs que le PLUi se fixe lui-même, et porteur d'une atteinte disproportionnée à notre droit de propriété ainsi que d'une inégalité de traitement avec d'autres terrains du secteur.

Nos observations

- 1. Un terrain au cœur du bourg, ni agricole ni « paysager ».** La parcelle se situe entre l'église et l'école, entourée de constructions. Elle bénéficie de l'ensemble des réseaux publics (voirie, eau, électricité, assainissement) en limite immédiate du terrain, et est donc directement raccordable, sans nécessiter de dépenses publiques supplémentaires pour la collectivité. Elle ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole. Le règlement réserve pourtant la zone AP (« *Agricole Paysagère* ») aux espaces agricoles ouverts présentant une réelle valeur paysagère – vues, continuités et ambiances rurales à préserver. Or un terrain situé en plein tissu bâti, au centre du village, ne présente ni vocation agricole, ni le caractère d'un paysage rural ouvert à protéger. Si la proximité de l'église peut légitimement conduire à veiller à la bonne insertion d'un projet, cette exigence peut être satisfaite par des prescriptions architecturales et paysagères appropriées, sans pour autant priver totalement ce terrain de toute possibilité de construction. Dès lors, le classement en zone Agricole Paysagère ne paraît pas refléter fidèlement la réalité du lieu.
- 2. Un classement en contradiction avec les objectifs du PLUi lui-même.** Le PADD fait de la densification des zones déjà urbanisées une priorité, l'effort devant porter prioritairement, selon le PLUi, sur « la mobilisation des dents creuses, les divisions parcellaires et la densification du tissu existant » (Objectif 7 du PADD). Notre parcelle, insérée dans le bourg et bordée par les réseaux, correspond exactement à ce que le projet dit vouloir privilégier. Il est par ailleurs difficile à comprendre que, dans la même commune et à proximité immédiate (près de la même école), le PLUi ouvre à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat de 2,37 ha (OAP « Rue des

Écoliers ») prise sur des terres agricoles, tout en rendant inconstructible un terrain qui l'était déjà et qui ne consommerait, lui, aucun espace agricole supplémentaire. C'est d'ailleurs l'esprit de la loi du 20 juillet 2023 de lutte contre l'artificialisation des sols, qui invite à construire en priorité au sein des espaces déjà urbanisés plutôt qu'à étendre l'urbanisation sur des terres agricoles : bâtir sur notre parcelle, au cœur du bourg et en bordure immédiate des réseaux, s'inscrit pleinement dans cette logique. Au regard de la sobriété foncière mise en avant, maintenir notre parcelle constructible serait donc plus cohérent.

3. **Épaignes est une commune appelée à se développer.** Le diagnostic présente Épaignes comme l'une des communes pôles et le premier producteur de logements de l'intercommunalité ces dix dernières années. Y maintenir un terrain constructible, central et bordé par les réseaux, va dans le sens du projet de territoire, qui prévoit l'accueil de nouveaux habitants d'ici 2040.
4. **Un reclassement jamais expliqué, malgré nos demandes.** Le caractère agricole n'étant manifestement pas en cause ici (parcelle non exploitée, au cœur du bourg), la justification du classement paraît donc devoir relever essentiellement d'un motif paysager. Or, malgré nos démarches, nous n'avons pas obtenu d'explication détaillée sur les raisons ayant conduit à ce reclassement. Nous souhaiterions donc connaître l'enjeu paysager concret qui a pu être retenu pour justifier l'inconstructibilité de ce terrain. À ce stade, la parcelle n'apparaît dans le dossier qu'au travers d'une simple mention (« secteur Ap n° 52 – 1,86 ha »), sans élément particulier permettant d'identifier une valeur paysagère propre. Dans ces conditions, le passage d'un classement constructible à une inconstructibilité totale nous semble appeler, à minima, une précision complémentaire.
5. **Une décision lourde de conséquences, et peu équitable.** Ce terrain appartient à la famille depuis plusieurs générations. Nos parents ont autrefois cédé une partie de cette emprise pour permettre la construction de la nouvelle école du village, dans un esprit d'intérêt général. Le projet en préparation, porté par l'une des filles de la famille (récemment diplômée en architecture), se veut respectueux de l'identité du lieu et de son intégration paysagère. Le reclassement prive la famille d'un droit à construire reconnu jusqu'ici, et entraîne une forte perte de valeur.

Notre demande

Au vu de ces éléments, nous vous demandons respectueusement de rétablir la constructibilité de la parcelle AB 526 à usage d'habitation, en lui restituant son classement antérieur en zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation (« 1AU »), tel qu'il figurait au PLU communal. Cette demande nous semble cohérente avec la situation du terrain au cœur du bourg, avec les orientations du PADD qui privilégient la densification des espaces déjà urbanisés, et avec l'objectif de sobriété foncière porté par la loi « ZAN » du 20 juillet 2023.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous présenter le terrain et tout complément utile, notamment lors de vos permanences des 20 juin et 6 juillet 2026, et vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande.

Fait à Gonneville-sur-Honfleur, le 16 juin 2026.

Catherine Lothe (née Troussel)



Philippe Troussel



Pièces jointes : 1. Ancien PLU 2016 – plan de zonage (classement 1AU) ; 2. Nouveau PLUi 2026 – plan de zonage (classement AP) ; 3. Légende du zonage 2026 ; 4. Photographie de la parcelle (2026) ; 5. Plan de situation de la parcelle (2010) ; 6. Plan de situation de la parcelle (2025).