

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLUI

Contribution de M. Benoît SAUVAL

Demande de modification du classement des parcelles section M n° 225 et M n° 226 - secteur Les Câbles - La Bellerie - Épaignes

Contributeur	M. Benoît SAUVAL
Terrains	Commune d'Épaignes (27260), lieu-dit Les Câbles, au sein de l'ensemble bâti Les Câbles - La Bellerie
Références	Section M n° 225 (2 175 m²) et M n° 226 (2 455 m²)
Collectivité	Communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge
Version	Version 4 juillet 2026

Sommaire

- 1. Synthèse exécutive**
- 2. Identité et qualité du contributeur**
- 3. Présentation des parcelles et de leur environnement**
- 4. Rappel chronologique**
- 5. Analyse du projet de PLUi**
- 6. Discussion juridique**
 - 6.1. Moyen principal : incohérence de la méthode des hameaux appliquée à l'ensemble Les Câbles - La Bellerie
 - 6.2. Cohérence avec le PADD et l'armature territoriale
 - 6.3. Erreurs de fait et appréciation du classement A
 - 6.4. Desserte, réseaux et insertion environnementale
 - 6.5. Certificats d'urbanisme et permis
- 7. Atteinte aux intérêts patrimoniaux**
- 8. Réponse aux objections prévisibles**
- 9. Demandes précises**
- 10. Conclusion**

1. Synthèse exécutive

La présente contribution concerne les parcelles cadastrées section M n° 225 (2 175 m²) et M n° 226 (2 455 m²), soit 4 630 m² au total, situées au lieu-dit Les Câbles sur la commune d'Épaignes, au sein de l'ensemble bâti rural Les Câbles - La Bellerie. Le contributeur déclare que ces terrains sont constructibles sous le document d'urbanisme actuellement opposable et qu'ils ont fait l'objet, en janvier 2026, de deux certificats d'urbanisme positifs. Une demande de permis de construire portant sur une maison individuelle est en outre déclarée en cours d'instruction sur M226. Les originaux de ces actes sont annexés à la présente contribution.

Le projet arrêté de PLUi classe cependant M225 et M226 en zone A. D'après le règlement écrit, ce classement exclurait une maison d'habitation ordinaire nouvelle, sauf hypothèses particulières liées à l'activité agricole ou à d'autres exceptions qui ne correspondent pas au projet présenté. Le changement est donc concret : il remet en cause le projet sur M226, obère la vocation de M225 et affecte la valeur patrimoniale des deux terrains.

La difficulté ne réside pas dans une prétendue obligation de maintenir indéfiniment un zonage constructible - aucun droit acquis de cette nature n'est invoqué. Elle tient à la cohérence et à l'exactitude du choix de classement au regard de la méthode que le PLUi s'est lui-même donnée. Le rapport de présentation indique que l'analyse du potentiel foncier a été menée dans les hameaux d'au moins dix logements agglomérés, que les hameaux de moins de dix habitations ont principalement été classés en Ah et que ceux de plus de dix habitations ont été intégrés en Uh. Or, selon le recensement cartographique annexé à la présente contribution, l'ensemble bâti Les Câbles - La Bellerie compte 16 habitations principales, réparties autour du chemin des Câbles, du chemin de la Bellerie et des voies existantes. L'habitation n° 7 correspond au domaine familial, auquel sont attenantes M225 et M226. L'absence d'analyse explicite de ce secteur comme hameau de plus de dix habitations, et son classement intégral en zone A, appellent une justification spécifique qui n'apparaît pas dans les pièces examinées.

Cette demande s'inscrit par ailleurs dans l'armature territoriale du projet : Épaignes est l'une des cinq polarités du PADD. La CDPENAF observe que ces cinq pôles ne regroupent que 37 % des logements projetés et estime qu'ils devraient accueillir une proportion plus importante des nouvelles constructions. La correction sollicitée ne vise donc pas à disperser l'urbanisation dans une commune rurale secondaire, mais à préserver une capacité très limitée dans un hameau d'un pôle, à l'intérieur de limites bocagères existantes.

La demande est volontairement proportionnée. Les deux parcelles représentent 0,463 ha. Elles sont déclarées entièrement ceinturées de haies ; le projet M226 conserve l'essentiel du terrain naturel, avec une emprise bâtie annoncée de 90 m², soit environ 3,7 % de la parcelle, un accès perméable et un assainissement individuel à valider. Le maintien des haies et l'absence de toute extension du périmètre constructible au-delà de celles-ci peuvent être inscrits dans une prescription spécifique. Surtout, la capacité créée doit être compensée par la réduction de secteurs de consommation foncière déjà critiqués par les services de l'État et la CDPENAF, afin de ne pas augmenter l'enveloppe globale du PLUi.

Demande principale - Réexaminer l'ensemble bâti Les Câbles - La Bellerie comme hameau de plus de dix habitations principales et classer M225 et M226 en secteur Uh strictement limité à leurs limites cadastrales, avec une adaptation sectorielle de l'OAP densification plafonnant la capacité à deux logements principaux au total - un par parcelle - et imposant le maintien des haies périphériques, sous réserve des accès strictement nécessaires.

Demandes subsidiaires - À défaut, créer un secteur Ah de même emprise et de même capacité maximale ; très subsidiairement, maintenir une constructibilité limitée à la seule parcelle M226 afin de ne pas compromettre le projet déjà engagé.

2. Identité et qualité du contributeur

Rubrique	Information
Nom	Benoît SAUVAL
Adresse	530 Les Cables 27260 EPAIGNES

Rubrique	Information
Courriel	benoitsauval@yahoo.fr
Qualité	Propriétaire
Intérêt	Personnel, direct et certain : classement, projet d'habitation sur M226 à moyen terme, sur M225 à long terme, valeur et usage des terrains.
Nature du projet	Maison individuelle R+1 mansardée sur M226 ; projet futur limité sur M225.

Le contributeur n'invoque pas un droit acquis au maintien du zonage actuel. Il sollicite, pendant l'enquête publique et avant l'approbation, la correction d'un choix graphique qu'il estime insuffisamment justifié et incohérent avec les critères internes du projet. Les certificats d'urbanisme et le permis sont exposés pour établir la réalité et l'antériorité des démarches, ainsi que leurs effets propres, non pour figer définitivement le futur PLUi.

3. Présentation des parcelles et de leur environnement

3.1. Données cadastrales et configuration

Parcelle	Surface	Zonage projeté	Projet / observation
M 225	2 175 m ²	A	Parcelle non bâtie destinée à préserver une capacité résidentielle familiale limitée, à raison d'un logement maximum, dans le respect du maillage bocager existant.
M 226	2 455 m ²	A	Projet de maison : 90 m ² d'emprise, 140 m ² de plancher selon PCMI2.
Total	4 630 m ² (0,463 ha)	A	Périmètre demandé strictement limité aux deux parcelles.

Fait établi par la cartographie accessible : les deux références M225 et M226 sont identifiables et desservies par la voie existante du secteur Les Câbles - La Bellerie.

3.2. Environnement bâti et qualification du secteur

Le diagnostic urbain du PLUi indique qu'en dessous d'une dizaine de constructions et en l'absence d'unité visible, un regroupement peut être regardé comme diffus plutôt que comme hameau. Corrélativement, la justification des choix précise que l'analyse du potentiel a été menée dans les hameaux d'au moins dix logements agglomérés et que les hameaux de plus de dix habitations ont été intégrés dans des zones Uh. Le seuil annoncé est donc franchi par l'ensemble Les Câbles - La Bellerie, ce qui rend l'absence de classement Uh ou Ah d'autant plus notable.

Ce caractère de hameau est cohérent avec la description paysagère du dossier PDA, qui qualifie le Lieuvin Pays d'Auge de « campagne habitée », avec des villages-hameaux peu denses, des maisons éloignées, de grandes parcelles jardinées et des clôtures végétales.



Figure 2 - Recensement cartographique des 16 habitations principales de l'ensemble bâti Les Câbles - La Bellerie. L'habitation n° 7 correspond au domaine familial ; M225 et M226 sont attenantes.

Numérotation établie par le contributeur à partir de la cartographie accessible et de sa vérification personnelle.

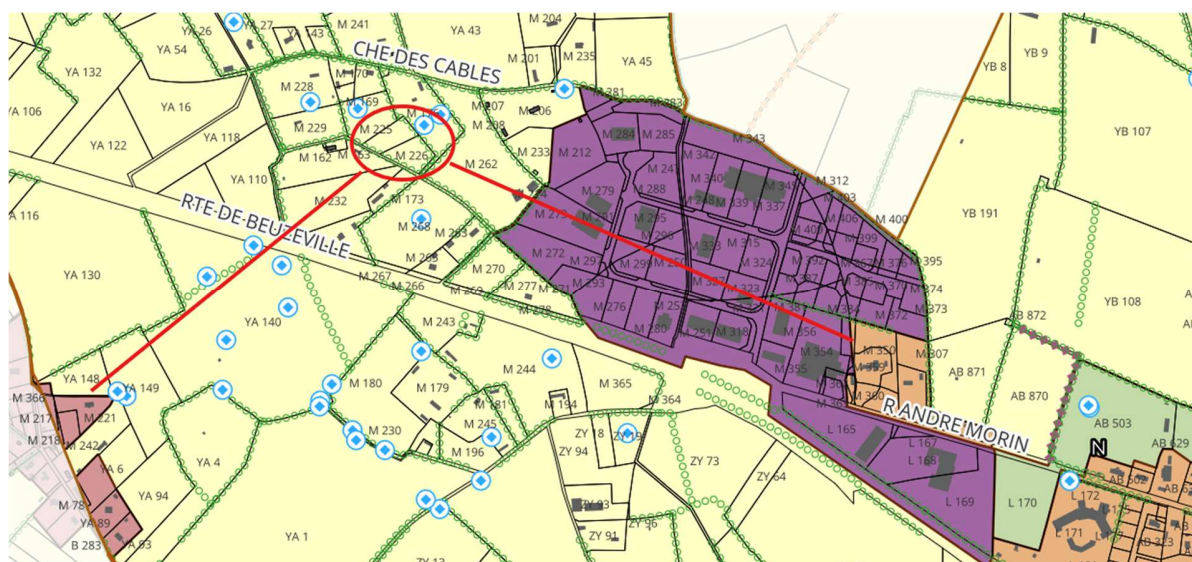


Figure 3 - Extrait du règlement graphique : M225/M226 en zone A et zone Uz à l'est.

Les traits rouges sont des annotations de repérage ; le règlement graphique officiel demeure la source de droit.

3.3. Accès, voirie, réseaux et assainissement

Le PCMI2 qualifie la voie de « voie existante / chemin rural » et prévoit un accès automobile de 3,50 m. Le contributeur évoque le chemin rural de la Bellerie.

Le PCMI2 représente des arrivées d'eau et Enedis existantes enterrées. Le projet prévoit un assainissement individuel par filtre planté/phytoépuration d'environ 20 m² ; sa faisabilité doit être confirmée par une étude et un avis du SPANC.

À l'échelle communale, l'état initial de l'environnement indique que la station d'Épaignes dispose d'une capacité nominale de 1 960 équivalents-habitants pour une charge de 860, soit une saturation annoncée de 44 %. Cette donnée générale confirme une capacité communale, mais ne prouve ni le passage du réseau collectif devant les parcelles ni la possibilité de raccordement du site.

3.4. Haies, paysage, risques et servitudes

La fermeture bocagère constitue à la fois une qualité du site et une contrainte à respecter. Elle individualise les parcelles, fournit une limite physique au périmètre demandé et permet d'éviter un effet d'extension vers les terrains voisins. La contribution propose de préserver les haies, de limiter chaque ouverture à l'accès strictement nécessaire et de compenser toute atteinte conformément à l'OAP Trame verte et bleue et au règlement.



Figure 4 - Orthophotographie illustrant le caractère arboré et bocager du secteur.

La date de prise de vue et la superposition cadastrale restent à préciser.

Les plans de servitudes et de contraintes examinés ne font pas apparaître, à l'échelle des captures disponibles, de superposition manifeste sur M225/M226. Cette observation ne vaut pas certification : un contrôle SIG parcellaire est demandé pour les cavités, axes de ruissellement, zones humides, ZNIEFF, canalisations, captages, prescriptions patrimoniales et classement sonore.

4. Rappel chronologique des faits et de la procédure

Date	Événement	Source / statut
Avant janvier 2026	Constructibilité actuelle alléguée des parcelles sous le PLU d'Épaignes.	PLU en cours
Janvier 2026	Deux certificats d'urbanisme positifs allégués : CUB272182500060 et CUB272182500061.	CU en annexes
19/01/2026	Arrêt du projet de PLUi.	Pièces du dossier.
26-27/02/2026	Avis CDPENAF et Chambre d'agriculture.	Avis PPA.
13 mars 2026	Courriel allégué de la mairie relatif au remaniement cadastral et aux CU.	NC
Avant/pendant l'enquête	Dépôt allégué d'un permis de construire sur M226.	Récépissé en annexe. En cours.

Date	Événement	Source / statut
01/06/2026	Arrêté préfectoral de dérogation L.142-5.	Pièce du dossier.
15/06-17/07/2026	Enquête publique.	Arrêté et avis d'enquête.
Juin 2026	Recensement cartographique par le contributeur de 16 habitations principales dans l'ensemble Les Câbles - La Bellerie.	Carte ci-dessus..

5. Analyse du projet de PLUi et de ses conséquences

5.1. Classement projeté et règles qui en découlent

Le règlement graphique arrêté classe M225 et M226 en zone A. La zone agricole est définie comme protégeant le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Le règlement permet principalement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, certaines évolutions de bâtiments existants, des équipements d'intérêt collectif sous conditions et, dans des hypothèses encadrées, des changements de destination. Une maison individuelle ordinaire nouvelle, sans lien avec une exploitation, n'entre pas dans ces catégories.

À l'inverse, la zone Uh correspond aux hameaux densifiables et la zone Ah aux petits hameaux en espace agricole légèrement densifiables. Ces deux outils ont précisément été prévus pour traiter le bâti rural existant sans ouvrir indistinctement l'ensemble des espaces agricoles.

5.2. Différence avec la situation antérieure

La situation antérieure doit être prouvée par le PLU actuellement opposable. Selon le contributeur, les terrains sont aujourd'hui constructibles et ont donné lieu à des certificats positifs en janvier 2026. Sous réserve de production de ces pièces, le PLUi opérerait donc un passage d'une constructibilité résidentielle à une inconstructibilité de principe pour une maison ordinaire.

5.3. Conséquences concrètes

- compromission ou complexification du permis de construire sur M226, selon sa date, son état d'instruction et les règles cristallisées par le certificat ;
- perte de la faculté de bâtir sur M225 ;
- dévalorisation potentielle des deux terrains, à expertiser ;
- perte possible des frais engagés pour plans, études, bornage et instruction, à justifier ;
- incertitude patrimoniale durable alors qu'une solution limitée et paysagèrement contenue est techniquement envisageable.

6. Discussion juridique

Les observations qui suivent sont formulées dans le cadre de l'enquête publique. Elles ne constituent pas une requête contentieuse. Elles identifient néanmoins les fragilités qui devraient être corrigées avant approbation, afin d'éviter qu'elles ne deviennent les moyens d'un recours ultérieur.

6.1. À titre principal : la méthode de sélection des hameaux paraît ne pas avoir été appliquée à l'ensemble Les Câbles - La Bellerie

Le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus et justifier les objectifs de modération de la consommation de l'espace (code de l'urbanisme, art. L.151-4). Le règlement doit être fixé en cohérence avec le PADD (art. L.151-8). Le Conseil d'État juge que cette exigence de cohérence impose d'apprécier la traduction réglementaire au regard des orientations du PADD, sans se limiter à une simple compatibilité : CE, 2 octobre 2017, Métropole Montpellier Méditerranée et commune de Lattes, n°398322.

En l'espèce, le rapport ne se borne pas à une orientation générale : il expose une méthode chiffrée. Il indique que l'analyse du potentiel foncier a été réalisée dans les centres-bourgs et les hameaux d'importance, soit au minimum dix logements agglomérés. Il précise ensuite que les hameaux de moins de dix habitations ont principalement été classés en Ah et que ceux de plus de dix habitations ont été intégrés en Uh.

Dès lors, le plan numéroté joint, établi par le contributeur, identifie 16 habitations principales formant un ensemble bâti rural cohérent Les Câbles - La Bellerie. Cette donnée appelle trois réponses motivées :

1. **L'ensemble bâti Les Câbles - La Bellerie a-t-il été intégré à l'analyse des hameaux d'au moins dix logements agglomérés ?**
2. **S'il l'a été, quels filtres précis - agriculture, risques, écologie, réseaux ou paysage - ont conduit à exclure M225/M226 et l'ensemble du secteur du classement Uh ?**
3. **S'il ne l'a pas été, sur quelle donnée de fait ce choix repose-t-il et comment s'articule-t-il avec la méthode décrite aux pages 235 à 240 de la justification des choix ?**

Aucune fiche spécifique de l'ensemble Les Câbles - La Bellerie n'a été retrouvée dans le corpus accessible. L'omission apparente est d'autant plus notable que le seuil de plus de dix habitations principales est franchi, que les parcelles ont chacune une surface inférieure à 5 000 m², qu'elles se trouvent dans une enveloppe bocagère limitée, qu'un habitat existe à proximité immédiate et que le projet de PLUi admet déjà trois secteurs Ah à Épaignes.

Demande d'instruction - La commission d'enquête est invitée à demander à la collectivité la fiche d'analyse de l'ensemble bâti Les Câbles - La Bellerie, le décompte de logements retenu, les données SIG qui ont conduit au classement A et les raisons pour lesquelles un ensemble de 16 habitations principales n'a pas été classé en Uh ou, à défaut, en Ah.

6.2. À titre principal également : la correction demandée est cohérente avec l'armature territoriale du PADD

Le PADD identifie Épaignes parmi les cinq polarités principales, avec Corneilles, Lieurey, Thiberville et Saint-Georges-du-Vivère. Il entend permettre à ces pôles de rayonner, conforter leurs équipements et permettre l'accueil de nouveaux habitants dans une logique équilibrée.

La CDPENAF relève que ces cinq pôles n'accueillent que 37 % des logements projetés et estime qu'ils devraient en recevoir une proportion plus importante. Cette observation rejoint la demande : la capacité sollicitée est localisée dans une commune-pôle et peut être substituée à des possibilités critiquées dans des communes rurales ou dans des secteurs Ne/AU insuffisamment justifiés.

La collectivité pourra objecter que le PADD privilégie les centres-bourgs et limite l'urbanisation diffuse. Cette objection justifie précisément un périmètre resserré et plafonné, et non un rejet automatique. Le projet demandé ne consiste pas à ouvrir un vaste front agricole, mais à reconnaître deux parcelles bocagères au sein d'un regroupement existant, avec deux logements maximum et aucune extension au-delà des haies.

6.3. À titre subsidiaire : le classement A doit être réexaminé au regard des faits et de sa finalité

Le règlement peut délimiter des zones agricoles lorsque les secteurs doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Le choix de zone relève d'une appréciation d'ensemble ; il peut toutefois être fragilisé par une erreur de fait, une incohérence avec les orientations du plan ou une erreur manifeste d'appréciation.

Les éléments favorables à un réexamen sont les suivants :

- parcelles de 2 175 m² et 2 455 m², physiquement individualisées par des haies ;
- environnement bâti et projet concret sur M226 ;
- accès existant sur le chemin ;
- indication de réseaux présents, à confirmer ;
- faible emprise bâtie envisagée ;
- absence de contrainte manifeste sur les plans à l'échelle consultée ;
- position dans une commune-pôle et proximité d'une zone Uz déjà urbanisée.

Ces éléments ne suffisent pas si les parcelles sont exploitées, déclarées au RPG/PAC, louées ou de qualité agronomique particulière. C'est pourquoi le contributeur demande que la collectivité indique expressément si M225/M226 ont été regardées comme agricoles au sens fonctionnel, sur quelles données et avec quel exploitant. En l'absence de fonction agricole démontrée, le classement A de deux petites parcelles enclavées dans un hameau peut apparaître excessif au regard de la finalité de la zone.

6.4. Cohérence interne et différences de traitement

La justification des choix recense 38 secteurs Ah, dont trois à Épaignes, et l'évaluation environnementale présente des secteurs Ah très peu denses comportant prairies, vergers et haies, parfois au sein de ZNIEFF. Il n'est pas soutenu que toute différence de traitement serait illégale par elle-même. En revanche, la présence de secteurs comparables exige que les critères de sélection soient appliqués de manière intelligible et constante.

L'ensemble Les Câbles - La Bellerie, composé de 16 habitations principales selon le recensement cartographique annexé, paraît plus important en nombre d'habitations que certains hameaux Ah critiqués par les PPA. La réponse appropriée n'est pas nécessairement de reproduire les excès dénoncés : elle peut consister en un classement Uh très resserré de M225/M226, avec capacité plafonnée et compensation foncière.

6.5. Desserte, réseaux et insertion environnementale permettent une solution encadrée

Le règlement général exige des accès sûrs et une desserte adaptée. Le PCMI2 prévoit un accès de 3,50 m, deux places de stationnement, un terrain naturel largement conservé et un ANC. Les points encore probatoires - statut de la voie, capacité des réseaux, défense incendie, collecte et SPANC - peuvent être levés par des attestations. Ils ne justifient pas, en l'état, de renoncer à toute analyse du secteur.

La protection des haies peut être transformée en garantie réglementaire : maintien des linéaires, une ouverture limitée par parcelle, compensation à fonctionnalité équivalente, essences locales, infiltration des eaux à la parcelle et interdiction d'étendre la zone constructible au-delà du périmètre bocager. Cette solution respecte la démarche éviter-réduire-compenser et évite un effet de mitage en chaîne.

6.6. Sobriété foncière : la demande doit être traitée par réallocation, non par addition

La sobriété foncière constitue une objection sérieuse. Les pièces du dossier ne présentent toutefois pas un chiffrage stabilisé : la consommation programmée est évaluée à environ 87,11 ha par l'État/CDPENAF, tandis que l'évaluation environnementale fait apparaître un total d'environ 93,47 ha et recommande une réduction des zones AU et STECAL à fort impact. Le projet doit donc déjà être modifié avant approbation.

La surface totale de M225/M226 est de 0,463 ha entretenue comme herbage familial, soit environ 0,54 % d'une enveloppe de 85 ha. Le chiffre ne dispense pas de justification, mais il permet une correction ciblée. Le contributeur ne demande pas d'augmenter le total du PLUi : il propose que cette capacité soit intégralement compensée par la suppression ou la réduction de secteurs expressément critiqués par l'État ou la CDPENAF, notamment parmi les extensions rurales, les zones Ne sans besoin déterminé ou les zones AU jugées surdimensionnées.

La capture du portail national indique 298 372 m² de surface consommée à Épaignes, soit 29,84 ha ; les deux parcelles représentent environ 1,55 % de cette valeur. Cette donnée est seulement contextuelle, car sa période et sa couche doivent être vérifiées et parce que la consommation d'ENAF se mesure selon l'occupation effective du sol, non selon le seul zonage. CE, 24 juillet 2025, n°492005.

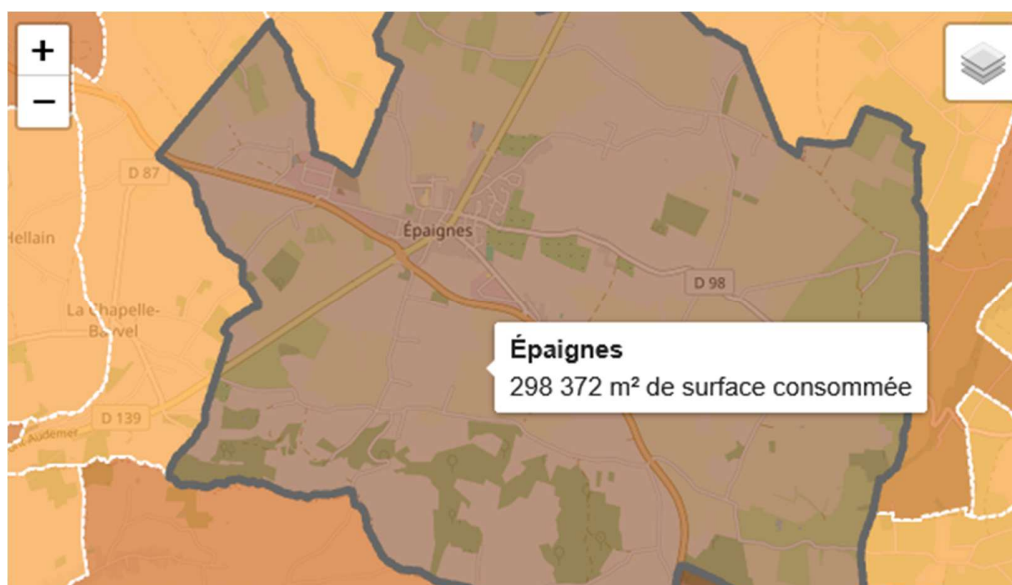


Figure 5 - Capture du portail de l'artificialisation : 298 372 m² de surface consommée à Épaignes.

6.7. Effets précis des certificats d'urbanisme et du permis de construire

L'article L.410-1 du code de l'urbanisme prévoit, en principe, que lorsqu'une demande d'autorisation est déposée dans les dix-huit mois suivant la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, taxes, participations et limitations administratives au droit de propriété applicables à la date du certificat ne peuvent être remises en cause, sauf règles de sécurité ou de salubrité. L'effet exact dépend du contenu du certificat, de son bénéficiaire, de l'opération, de la date de délivrance et de la date de dépôt du permis.

Le certificat ne crée toutefois pas un droit permanent à conserver le même zonage dans le futur PLUi. Il peut protéger une autorisation déposée dans son délai, mais il ne fait pas obstacle à la révision du document d'urbanisme pour l'avenir. De plus, l'autorité compétente peut, dans les conditions de l'article L.424-1, opposer un sursis à statuer à un projet susceptible de compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, sous réserve des conditions, délais et motivations légales.

6.8. L'arrêté préfectoral L.142-5 ne fait pas obstacle au maintien d'une constructibilité existante

L'arrêté préfectoral du 1er juin 2026 rappelle que, pour les communes déjà couvertes par un PLU, les parcelles constructibles sous le document existant n'ont pas besoin d'une dérogation L.142-5 pour être maintenues dans un secteur constructible du PLUi. Le maintien sollicité n'est donc pas juridiquement bloqué par la règle de constructibilité limitée liée à l'absence de SCoT. Cet arrêté n'impose pas le maintien ; il retire seulement un obstacle potentiel.

6.9. Aucune illégalité procédurale certaine n'est alléguée à ce stade

L'arrêté d'enquête, l'avis au public, les avis PPA et la lettre constatant l'absence d'avis de la MRAe sont accessibles. L'absence d'avis de la MRAe dans le délai n'équivaut pas à un avis favorable, mais ne constitue pas, par elle-même, une irrégularité démontrée. Aucun moyen de légalité externe n'est donc affirmé dans cette contribution sans preuve supplémentaire. Les éventuelles formalités de publicité, consultation et modification finale devront être contrôlées après approbation. Le principe dégagé par CE, Ass., 23 décembre 2011, Danthony, n°335033, sera alors applicable à tout vice procédural allégué.

7. Atteinte aux intérêts patrimoniaux et financiers

Le classement A entraînera une diminution substantielle de la valeur des terrains par rapport à un terrain constructible. Aucun montant certain n'est avancé en l'absence d'une expertise locale contradictoire. La seule comparaison entre prix agricoles et prix constructibles nationaux serait insuffisante pour évaluer ces parcelles particulières.

Catégorie	Situation
Dépenses déjà engagées	Plans de permis, éventuel bornage, études, déplacements et démarches.
Perte de valeur potentielle	Différence entre valeur constructible et valeur agricole/non constructible.
Remise en cause du projet	Maison de 140 m ² de plancher projetée sur M226.
Perte future / manque à gagner	Hypothétique tant qu'aucune vente ou opération certaine n'est documentée.

Ces considérations patrimoniales ne suffisent pas à rendre un zonage illégal. Elles justifient toutefois que la collectivité examine sérieusement une solution proportionnée lorsque le choix de classement est par ailleurs discutable au regard de ses propres critères.

8. Réponse aux arguments prévisibles de la collectivité

Objection	Réponse proposée
Sobriété foncière / ZAN	La demande est plafonnée à deux logements et compensée par la suppression de capacités critiquées ailleurs ; elle n'ajoute pas à l'enveloppe ENAF et s'inscrit dans une application proportionnée de la sobriété foncière/ZAN au sein d'une commune-pôle.

Objection	Réponse proposée
Lutte contre l'étalement et le mitage	Limite de zone calée sur les haies de M225/M226 ; aucune extension sur les herbages voisins ; secteur déjà bâti, compris dans un ensemble de 16 habitations principales et contigu au domaine familial.
Protection agricole	Produire RPG/PAC et usage effectif. Si aucune exploitation n'est établie, deux petites parcelles bocagères proches du bâti ne présentent pas nécessairement le même enjeu que les grands îlots.
Paysage et biodiversité	Maintien des haies, accès minimal, compensation, essences locales, forte perméabilité et insertion architecturale.
Desserte et sécurité	Attestation de voie, visibilité, secours, collecte et réseaux à fournir ; accès projeté de 3,50 m.
Assainissement	ANC soumis à étude et accord SPANC ; projet abandonné ou adapté si défavorable.
Priorité au centre-bourg	Épaignes est un pôle ; le PLUi prévoit aussi des hameaux Uh/Ah. La demande limitée complète, sans concurrencer, le développement du bourg.
Risque de quatre logements via l'OAP	La demande inclut expressément une adaptation sectorielle plafonnant à deux logements au total.
Absence de droit acquis	Admis. La demande repose sur la cohérence, les faits, la proportionnalité et les critères internes du PLUi, non sur un droit acquis.

9. Demandes précises

9.1. Demande principale

Il est demandé de modifier le règlement graphique d'Épaignes afin d'intégrer les parcelles section M n°225 et M n°226 dans un secteur Uh strictement limité à leurs limites cadastrales, sans inclure les parcelles agricoles voisines.

Cette modification doit être accompagnée d'une prescription graphique ou d'une adaptation de l'OAP densification propre au secteur, prévoyant :

1. un maximum de deux logements principaux sur l'ensemble formé par M225 et M226, à raison d'un logement maximum par parcelle ;
2. le maintien des haies périphériques existantes, sous réserve d'une ouverture d'accès strictement nécessaire et techniquement justifiée ;
3. la compensation de toute suppression de haie par un linéaire et une fonctionnalité au moins équivalents, avec essences locales ;
4. la conservation d'une part très majoritaire de terrain naturel et perméable ;
5. la validation préalable des accès, de la défense incendie, des réseaux et de l'assainissement non collectif ;
6. l'absence de toute extension ultérieure de la limite constructible au-delà de l'enveloppe bocagère des deux parcelles.

9.2. Demande subsidiaire

À défaut de classement Uh, il est demandé de créer un secteur Ah de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant exactement à M225 et M226, avec les mêmes prescriptions et la même capacité maximale de deux logements. Cette solution doit être compensée dans l'enveloppe globale et soumise aux consultations nécessaires.

9.3. Demande très subsidiaire

À défaut de retenir les deux parcelles, il est demandé de maintenir une constructibilité limitée à M226, parcelle supportant le projet de permis, avec un logement maximum et maintien des haies. Cette solution constitue le minimum nécessaire à la préservation du projet engagé.

9.4. Demandes d'information et de motivation

- communiquer ou verser au dossier la fiche d'analyse de l'ensemble bâti Les Câbles - La Bellerie et le décompte de logements retenu ;
- indiquer si M225/M226 sont inscrites au RPG/PAC, exploitées ou regardées comme de grande qualité agronomique ;
- expliquer les filtres environnementaux ou de risques appliqués au site ;
- indiquer la compensation foncière retenue en cas de modification ;

- apporter une réponse motivée à la présente contribution et à chacune des solutions proposées.

10. Conclusion

Le contributeur demande que la présente observation, ses cartes et ses pièces soient intégralement versées au registre, transmises à l'autorité compétente et examinées avant l'approbation du PLUi.

Il sollicite de la commission d'enquête une recommandation, ou une réserve si elle l'estime nécessaire, tendant à la modification du règlement graphique et de l'OAP densification selon la demande principale exposée ci-dessus, ou selon l'une des solutions subsidiaires. Il demande également que la collectivité motive précisément son choix au regard du nombre d'habitations principales de l'ensemble Les Câbles - La Bellerie, de sa propre méthode de sélection des hameaux, de la situation agricole effective des parcelles, de leur desserte et de la compensation foncière possible.

La correction proposée permet de concilier les intérêts en présence : préserver un projet patrimonial réel, reconnaître la morphologie d'un hameau existant dans une commune-pôle, maintenir les haies et ne pas accroître la consommation globale d'ENAF. Elle offre une solution plus sûre et plus proportionnée qu'un classement A non individualisé dont les motifs n'apparaissent pas dans les pièces accessibles.

Fait le 4 juillet 2026

Benoît SAUVAL