

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET DE
PERIMETRES DELIMITES D'ABORDS SUR LE
TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION EVREUX
PORTES DE NORMANDIE
du 16 août 2022 au 14 septembre 2022**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
TOME 1**



*Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 4 mai 2022
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président d'Evreux Portes de Normandie
du 9 mai 2022*

**Les conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur font l'objet de
documents séparés, conformément à la réglementation**

SOMMAIRE GENERAL

TOME 1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DECLARATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	3
<u>I - Objet de l'Enquête</u>	3
1. Préambule	3
2. Cadre juridique de l'enquête publique	3
3. Présentation du territoire de l'agglomération Evreux Portes de Normandie :	4
4. Présentation du projet de modification du PLUi -HD :	6
4.1 La nécessité de procéder à une modification du PLUi-HD	6
4.2 Les évolutions envisagées	7
5. Présentation du projet de périmètres délimités des abords :.....	12
6. Avis des personnes publiques associées et consultées :	14
6.1 Avis de la CDPNAF :	14
6.2 Avis de La Chambre d'Agriculture :	15
6.3 Avis du Ministère des Armées :	16
6.4 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie :	16
7. Avis des communes concernées par les modifications	16
8. Avis de la MRAE.....	17
9. Composition du dossier soumis à enquête publique	18
10. Analyse du dossier par le commissaire enquêteur	20
<u>II - Organisation et déroulement de l'enquête</u>	21
1. Désignation du commissaire enquêteur et consultations liées à l'enquête publique.....	21
2. Publicité et information du public.....	23
3. Déroulement de l'enquête	24
4. Clôture de l'enquête	25
5. Procès-verbal de synthèse	26
<u>III- Analyse des observations recueillies durant l'enquête</u>	27
Analyse quantitative des dépositions	27

Analyse qualitative des dépôts.....	27
1. zonage	29
2. Emplacement réservés.....	39
3. Règlement.....	40
4. STECAL	45
5. Orientations d'Aménagement et de Programmation :.....	46
6. Déroulement de l'enquête publique.....	47
7. Autres questions ou dépôts.....	53
<u>IV Remise du rapport d'enquête.....</u>	54

GLOSSAIRE

Liste des principaux sigles et abréviations utilisés

CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EBC :	Espaces Boisés Classés
EPN :	Agglomération Evreux Portes de Normandie
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDA :	Périmètre Délimité des Abords
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PLUi :	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PPA :	Personne Publique Associée
QVP :	Quartier Politique de la Ville
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées
UDAP :	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
Zone UA :	Zone centrale
Zone UB :	Zone résidentielle
Zone UE :	Zone d'équipements
Zone UH :	Zone de hameaux
Zone UX :	Zone d'activités
Zone UR :	Zone de projet
Zone UM :	Zone militaire
Zone UJ :	Zone de jardins
Zone UT :	Zone d'infrastructures
Zone A :	Zone agricole
Zone N :	Zone naturelle

Tome 1 : Rapport d'Enquête Publique

DECLARATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je soussigné Christian BAÏSSE, commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Rouen pour cette enquête publique déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

I - OBJET DE L'ENQUETE

1. PREAMBULE

La présente enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et des périmètres délimités des abords en lien avec l'église de Reuilly et l'obélisque d'Epieds sur l'ensemble de l'agglomération Evreux Portes de Normandie à savoir les communes de :

Acon, Angerville-la-Campagne, Arnières-sur-Iton, Aviron, Bois-le-Roi, Boncourt, Bretagnolles, Caugé, Champigny-la-Futelaye, Chavigny-Bailleul, Cierrey, Coudres, Courdemanche, Croth, Dardez, Droisy, Emalleville, Epieds, Evreux, Fauville, Fontaine-sous-Jouy, Foucrainville, Fresney, Garennes-sur-Eure, Gauciel, Gauville-la-Campagne, Gravigny, Grosseoeuvre, Guichainville, Huest, Illiers-l'Evêque, Irreville, Jouy-sur-Eure, Jumelles, La Baronnie, La Chapelle-du-bois-des-Faulx, La Couture-Boussey, La Forêt-du-parc, La Trinité, Le Boulay-Morin, Le Mesnil-Fuguet, Le Plessis-Grohan, Le Val-David, Le Vieil-Evreux, Les Authieux, Les Baux-Sainte-Croix, Les Ventes, L'Habit, Lignerolles, Marcilly-la-Campagne, Marcilly-sur-Eure, Mesnil-sur-l'Estrée, Miserey, Moisville, Mouettes, Mousseaux-Neuville, Muzy, Normanville, Parville, Prey, Reuilly, Sacquenville, Saint-André-de-l'Eure, Saint-Germain-de-Fresney, Saint-Germain-des-Angles, Saint-Germain-sur-Avre, Saint-Laurent-des-Bois, Saint-Luc, Saint-Martin-la-Campagne, Saint-Sébastien-de-Morsent, Saint-Vigor, Sassez, Tourneville.

Le PLUi-HD a été approuvé le 17 décembre 2019 et a fait l'objet d'une première modification en septembre 2021. Depuis, il a été constaté un certain nombre de nouvelles erreurs matérielles sur les plans de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation et la nécessité de procéder à des ajustements sur les dispositions réglementaires.

2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique unique porte à la fois sur la modification du PLUi et sur le périmètre délimité des abords qui sont régis par des textes réglementaires suivants :

Modification du PLUi :

- ✓ *Le code Générale des Collectivités Territoriales*
- ✓ *Le code de l'Urbanisme dont les articles L153-36 à L153-44 régissent les conditions de mise en œuvre d'une modification du PLUi, les articles L104-1 à L104-3 relatifs au champ d'application des plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale et les articles R104-28 à R104-33 à la procédure d'examen au cas par cas.*
- ✓ *Le code de l'Environnement notamment ses articles L123-1 à L123-18 relatifs à l'enquête publique.*
- ✓ *La décision n°E22000029/76 en date du 27 avril 2022 et la décision rectificative du 4 mai 2022 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen me désignant comme commissaire-enquêteur.*
- ✓ *L'arrêté du 9 mai 2022 du Président d'Evreux Portes de Normandie portant ouverture d'enquête publique.*

La modification de droit commun d'un PLU est définie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette possibilité de modification est permise lorsque le projet :

- ✓ Majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- ✓ Diminue les possibilités de construire.
- ✓ Réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En cas de modification de droit commun du PLU, la concertation n'est pas obligatoire mais le projet est soumis à enquête publique et il doit y avoir une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification avant l'enquête.

Périmètre délimité des abords :

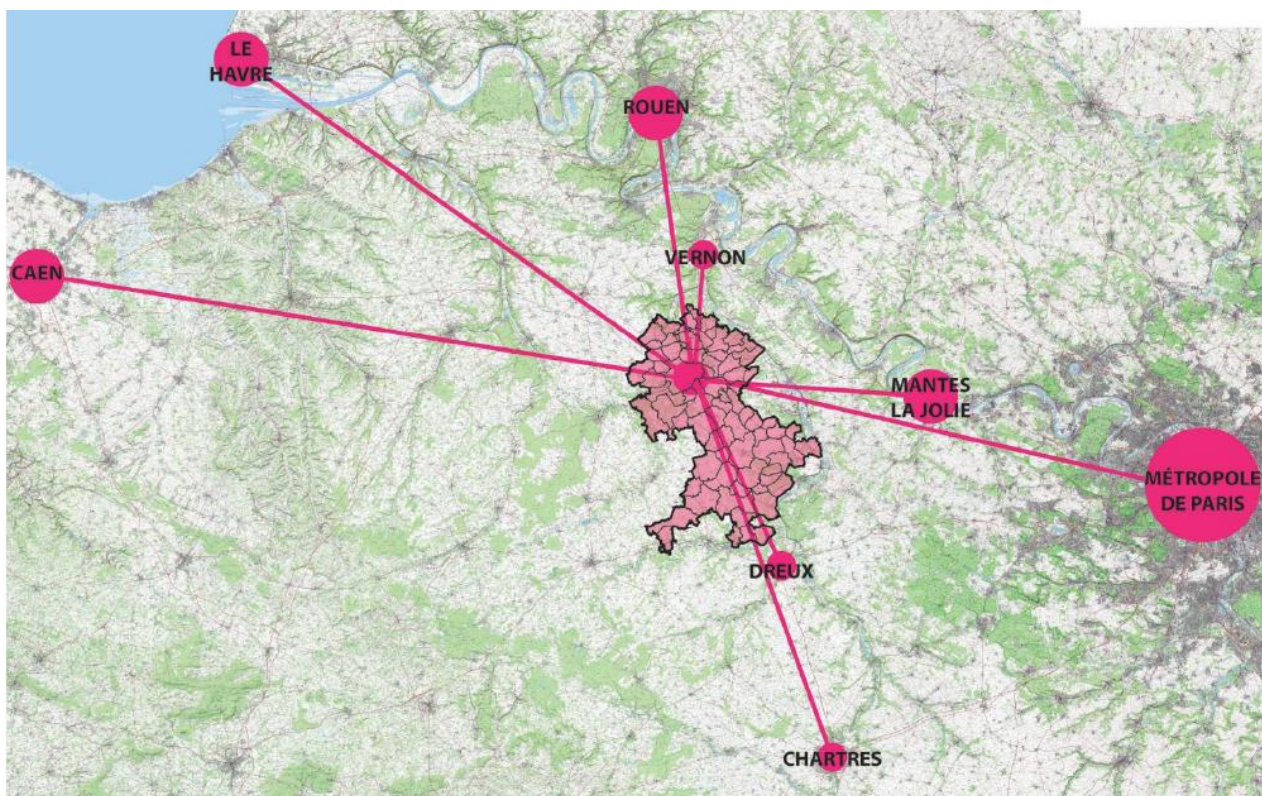
- ✓ Le code du patrimoine dont l'article R621-93 régit les conditions de mise en enquête publique de périmètre délimité des abords à l'occasion d'une élaboration, modification ou révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

3. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION EVREUX PORTES DE NORMANDIE :

La communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie (EPN) a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est issue de la fusion de la communauté d'agglomération du Grand Evreux (GEA) et de la communauté de communes de la Porte Normande puis par la suite de l'intégration de 12 communes supplémentaires le 1^{er} janvier 2018. Regroupant 74 communes, avec Evreux chef-lieu de département, elle comporte environ 115 000 habitants sur une superficie de 659 km².

L'EPN constitue un maillon de l'axe Seine qui relie Paris au Havre.

Le territoire se retrouve à la jonction des influences franciliennes à l'est, rouennaise au nord et de Dreux au sud.



EPN dans le vaste territoire normand et francilien
Source : IGN

LES CHIFFRES CLÉS

74
communes

115 787
habitants

22,5%
de surface boisée et
naturelle (eau, prairie etc)

68%
de surface agricole

9,5%
de surface urbanisée

49 910
emplois (insee 2014)

659 km²
de superficie

3 800
étudiants

Le territoire de l'EPN est structuré autour d'un pôle urbain Evreux et de villes périphériques (Normanville, Gravigny, Fauville, Huest, Le-Vieil-Evreux, Guichainville, Angerville-la-Campagne, Arnières-sur-Iton, Saint-Sébastien-de-Morsent, Parville, Gauville-la-Campagne et Aviron), d'un pôle secondaire au sud du territoire : Saint-André-de-l'Eure, de pôles ruraux structurants (Sacquenville, Grossœuvre, Garennes-sur-Eure, La-Couture-Boussey, Bois-le-Roi, Croth, Marcilly-sur-Eure) et de bourgs ruraux constitués par les autres communes du territoire.

armature territoriale PLUi HD



Armature territoriale PLUi-HD



4. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUi -HD :

4.1 La nécessité de procéder à une modification du PLUi-HD

Le PLUi-HD de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie (EPN) a été approuvé en conseil communautaire le 17 décembre 2019.

Postérieurement à cette approbation, un certain nombre d'erreurs matérielles ont été mises en évidence à la fois sur les plans de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Des ajustements en termes de rédaction sur le règlement et les graphiques se sont également avérés nécessaires suite à la mise en œuvre du PLUi ce qui a donné lieu à une modification n°1 du PLUi en 2021.

Un certain nombre de modifications projetées alors affectant des espaces naturelles, EPN s'est engagé dans une démarche de révision de son PLUi.

Néanmoins, dans l'attente de cette révision et compte tenu du délai de mise en place de cette révision, EPN a souhaité faire une modification n°2 sans attendre afin de procéder à des ajustements de zonages ou réglementaires sans incidence sur l'environnement.

4.2 Les évolutions envisagées

Elles sont de plusieurs natures :

SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION :

La modification prévue sur le rapport de présentation ne concerne que la zone UR «*zone urbaine de projets*» qui a été décomposée en quatre secteurs de projets : site Lafayette / site Saint Louis / Quartier Politique de la Ville (QVP) / site ancien hôpital américain.

SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Quatre OAP sont modifiées et une nouvelle OAP est créée (Evreux Ancien hôpital américain) :

COMMUNE	SECTEUR	NATURE DE LA MODIFICATION
AVIRON	<i>Secteur du bout du bois</i>	La modification concerne les voies de desserte ainsi que des précisions sur la localisation et la composition de la zone tampon arborée.
EVREUX	<i>Cambolle</i>	Décalage de l'échéancier avec un aménagement routier en 2024/2025 et la déviation sud-ouest en 2026/2027
	<i>Ancien Hôpital américain</i>	Création d'une OAP de 10 hectares avec la prévision de construction d'environ 120 à 140 logements sur les 6,4 hectares du périmètre. Définition de principes d'aménagement et de programmation.
JOUY SUR EURE	<i>Cimetière</i>	Densité plus importante de logements sur le périmètre de l'OAP (de 25 à 30 logements en deux tranches) Création d'un cheminement doux entre la rue des Masures et la rue des Vignes de la Ruelle. Le cimetière est retiré du périmètre de l'OAP.
SAINT ANDRE DE L'EURE	<i>Gouéry-Verdun</i>	Suppression d'un paragraphe dans la partie localisation / situation

SUR LE REGLEMENT :

Les modifications concernent une amélioration de la clarté de certaines règles au regard des différentes instructions d'autorisation d'urbanisme et permettent d'envisager des ajustements de constructions au regard de certaines contraintes réglementaires actuelles.

Principales dispositions selon le zonage :

ZONE	NATURE DES MODIFICATIONS
UA	<p>Précisions sur les constructions implantées à moins de 15 mètres d'une zone N : la disposition qui concernait la distance vis-à-vis de bois repérés en zone N est étendue à l'ensemble de la zone N.</p> <p>Les abris de jardins et annexes de moins de 20 m² de surface de plancher sont exclus de l'interdiction de construction à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé (EBC), d'une zone N et des berges des mares.</p>
UB	<p>Dispositions identiques à UA sur constructions à moins de 15 m d'un EBC, d'une zone N ou de berges de mares.</p> <p>Suppression des dispositions particulières pour la cité Lafayette (emprise au sol, implantation des clôtures).</p> <p>Ajout de la zone UBarch pour la surface minimum en espaces verts de pleine terre.</p>
UH	<p>Dispositions identiques à UA sur constructions à moins de 15 m d'un EBC, d'une zone N ou de berges de mares.</p>
UR	<p>Dispositions identiques à UA sur constructions à moins de 15 m d'un EBC, d'une zone N ou de berges de mares.</p> <p>Intégration de la cité Lafayette et l'ancien hôpital américain d'Evreux dans les sous-secteurs.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives.:</p> <ul style="list-style-type: none">- suppression de la limite de recul sur les voies ouvertes à la circulation- limites séparatives : une distinction est faite entre la zone URa où cela est non réglementé, les secteurs URb et URc où la limite reste soit en limites séparatives soit à au moins 2m et la zone URd où les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait avec une largeur supérieure à la hauteur de la construction divisée par deux et un minimum de 3m. <p>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : les prescriptions antérieures sont supprimées.</p> <p>Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol qui était fixée à 90% de l'unité foncière est réduite à 30% en secteur URa et URd et 70% en secteur URb et URc.</p> <p>Hauteur des constructions : la hauteur qui était limitée à une hauteur plafond de 25m est ramenée à 5m en zone URa et à 13 m en zone URd.</p>

ZONE	NATURE DES MODIFICATIONS
UR	<p>Aspect extérieur : précisions apportées sur les toitures terrasses qui devront être végétalisées sur au moins 80% de leur surface à partir de 100 m². Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface et les ouvrages techniques masqués.</p> <p>Clôtures : précisions sont apportées sur les hauteurs de clôtures en fonction des sous-secteurs.</p> <p>Espaces végétalisés : le calcul se fait à la surface de la parcelle en secteurs URa et URd, à l'échelle du périmètre en secteur URb et à l'unité foncière pour le secteur URc. Les surfaces végétalisées représentent au minimum 50% en secteur URa et URd et 25% pour URb et URc sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.</p> <p>Eaux pluviales : il est précisé en secteur URa qu'il est interdit de rejeter ces eaux sur le domaine public.</p> <p>Stationnement : l'obligation de prévoir une place par logement est remplacée par 2 places en secteur URa (1 place en secteurs URb, URc et URd).</p> <p>Accès : il est précisé que le nombre d'accès est limité à un par parcelle ; un 2^{ème} accès est permis pour un accès livraison essentiel au fonctionnement d'un équipement.</p> <p>Largeur de chaussée : elle est réduite de 5 m à 4,5 m en double-voie.</p> <p>Modification de la rédaction sur les locaux de collecte de déchets en immeuble collectif d'au moins deux logements et précision sur le fait que ces locaux devront être masqués par une clôture ou une haie.</p>
UX	<p>Dispositions identiques à UA sur constructions à moins de 15 m d'un EBC, d'une zone N ou de berges de mares.</p> <p>Modification de la règle d'implantation le long d'une voie communale ou départementale avec la suppression d'un retrait maximum de 10 mètres.</p> <p>Modification de la rédaction sur les locaux de collecte de déchets en immeuble collectif d'au moins deux logements et précision sur le fait que ces locaux devront être masqués par une clôture ou une haie.</p>
N	<p>Suppression de l'article autorisant en zone NI et Nh les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique.</p>

ZONE	NATURE DES MODIFICATIONS
A	Les extensions modérées de l'habitat, déjà autorisées en zones Ah et Ap, sont étendues à l'ensemble de la zone A (augmentation de 30% maxi de la surface de plancher existante). Les piscines sont autorisées si elles sont liées aux habitations existantes.

SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
AVIRON	Création des ER 5/6/7 : cheminement doux
	Changement de zonage de A en Ah pour une habitation sans lien avec l'activité agricole Création d'un Stecal Na pour abri pour animaux Changement de zonage de UBb en N+EBC pour une parcelle concernée par l'écoulement des eaux de la route et eaux pluviales. Ajout d'EBC sur des parcelles en zone N
BOIS LE ROI	Changement de zonage de N en A sur une parcelle d'activité agricole
CAUGE	Changement de zonage de Ne+EBC en N+EBC (erreur de zonage)
CIERREY	Changement de zonage de UBarch en UBb (parcelles en dehors du polygone archéologique)
COUDRES	Changement de zonage de A en Ah pour une habitation et deux bâtiments sans lien avec l'activité agricole
COURDEMANCHE	Changement de zonage de UH en A Changement de zonage de N en Nh pour des fonds de parcelles Création d'un EBC d'environ 101 ha
DROISY	Changement de zonage de A en Ah pour des habitations sans lien avec l'activité agricole Changement de zonage de UH en A afin de limiter les extensions dans les hameaux
EVREUX	Suppression d'une partie de l'emplacement réservé ER 2, de l'ER 9 et création des ER13 et 14 : création de voirie et parking / sécurisation sortie Lafayette et « les hauts du chêne » et création de voie douce.

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
EVREUX	Changement de zonage de UBm en N pour un risque d'éboulement Changement de zonage de UBm en UBc pour une parcelle à cheval sur les deux zones Changement de zonage de UE en Ne de terrains de sport et classement des arbres.
	Classement en URa de la cité Lafayette au lieu de UBb Classement en URd de l'ancien hôpital américain
FONTAINE SOUS JOUY	Création d'un ER 17 cheminement doux.
	Création de Stecal Na pour abris pour animaux
GAUVILLE LA CAMPAGNE	Changement de zonage de A en Ah pour un ancien corps de ferme sans lien avec l'activité agricole
GUICHAINVILLE	Changement de zonage de UX en UBa pour des parcelles construites
IRREVILLE	Création d'un ER 6 pour la défense incendie
JOUY SUR EURE	Changement de zonage de A en Ah pour une habitation sans lien avec l'activité agricole
	Extension de la zone 1AU sur une partie UJ destinée à l'extension du cimetière
JUMELLES	Ajout d'une mare privée
LE PLESSIS GROHAN	Changement de zonage de A en Ah pour une habitation sans lien avec l'activité agricole
LES AUTHIEUX	Changement de zonage de A en Ah pour une habitation sans lien avec l'activité agricole
LES BAUX SAINTE CROIX	Changement de zonage de UBa en UAc pour une parcelle à cheval sur les deux zones
MARCILLY LA CAMPAGNE	Changement de zonage de A en Ah pour deux habitations sans lien avec l'activité agricole
MESNIL SUR L'ESTREES	Changement de zonage de UBb en Nj pour des fonds de parcelles afin de protéger le coteau
	Classement en EBC d'une zone boisée en Nj
MOISVILLE	Changement de zonage de N en Nh pour une parcelle avec habitation

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
MUZY	Changement de zonage de Nj en Nh pour des parcelles avec habitation ou de mêmes unités foncières que des parcelles avec habitation
	Changement de zonage de Nj en Nh pour des parcelles avec habitation et activité de maraîchage
	Changement de zonage de N en Ne pour la parcelle avec stade de football et vestiaires
	Changement de zonage de U en N pour des parcelles boisées et classement en EBC
SAINT-ANDRE DE L'EURE	Suppression des emplacements réservés ER 11 et 12 liaisons douces
	Correction du périmètre de l'OAP secteur Gouéry-Verdun qui a été modifié lors de la modification n°1 et dont la correction n'avait pas été reprise sur le plan de zonage

5. PRESENTATION DU PROJET DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS :

Pour tout monument historique inscrit ou classé, une servitude d'utilité publique est instaurée dans un périmètre de protection d'un rayon de 500 m autour du monument. Cette servitude s'applique à tous les immeubles situés dans ce périmètre. Elle impose une autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France pour tout travail susceptible de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble dès lors que cet immeuble est situé dans le périmètre des 500 m et qu'il est visible du monument historique ou est visible en même temps que lui.

Dans certains cas, ce périmètre de 500 m n'est pas adapté à la protection du monument car il ne prend pas en compte des spécificités territoriales ou topographiques à plus de 500 m en particulier les axes de visibilité ou la préservation de zones non urbanisées. Le périmètre délimité des abords (PDA) permet de définir un nouveau périmètre de protection se substituant au caractère automatique du rayon de 500 m et délimitant des immeubles ou ensembles d'immeubles bâtis ou non bâtis qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent.

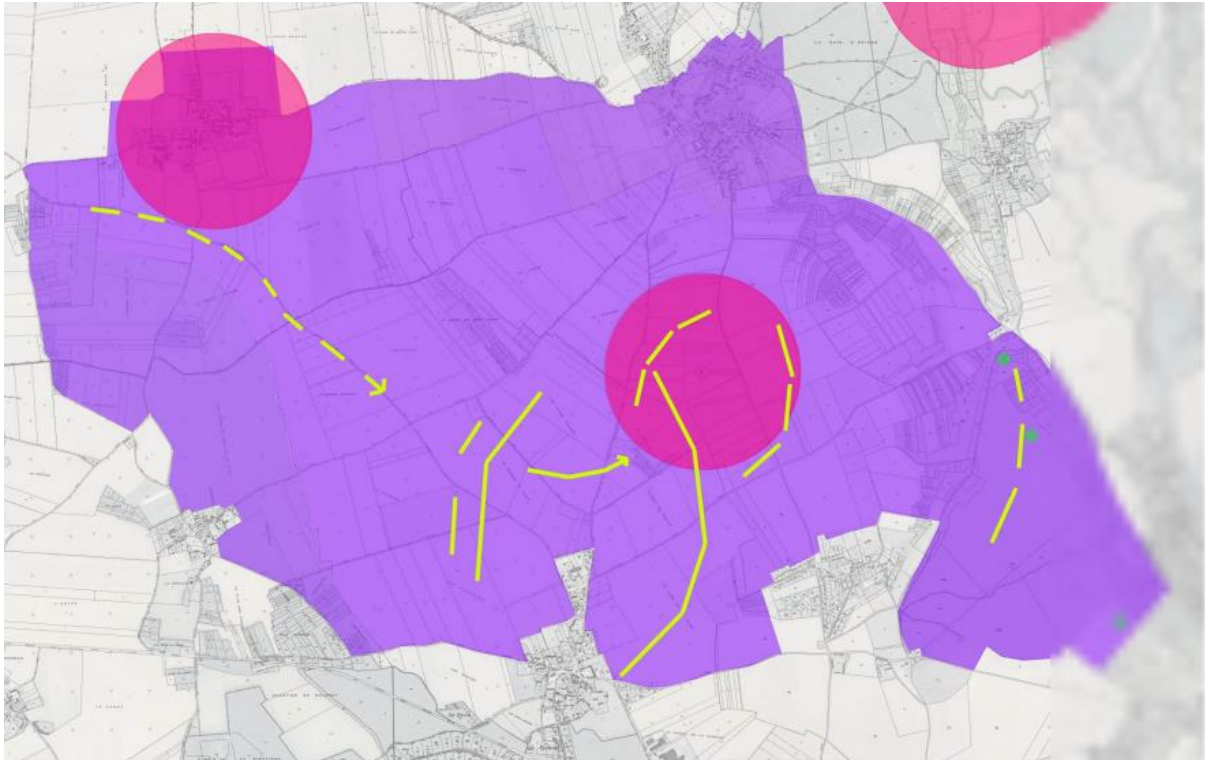
L'instauration d'un périmètre délimité des abords permet ainsi de protéger non seulement le monument historique mais également ses abords en tant que tels.

Sur proposition de l'architecte des bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, deux projets de périmètres délimités des abords ont été proposés :

✓ **Le PDA d'Epieds, Neuilly, Serez, La Couture-Boussey et Garennes-sur-Eure :**

Ce PDA vise à protéger à la fois l'obélisque érigé en commémoration de la bataille d'Ivry qui opposa, le 14 mars 1590, l'armée royale du roi Henri IV à l'armée des ligueurs de Charles, duc de Mayenne ainsi que le site de cette bataille mais également de préserver la lisibilité du monument dans son écrin naturel en conservant son caractère isolé. Il s'agit en effet d'un site de bataille préservé qui ne doit pas s'ouvrir à l'urbanisation.

Le PDA viendra se substituer aux actuels périmètres de protection de l'église de Serez et de l'obélisque situé sur la commune d'Epieds.



En rose : périmètre actuel de protection de l'église de Serez et de l'obélisque d'Epieds

En mauve : nouveau périmètre de protection des abords

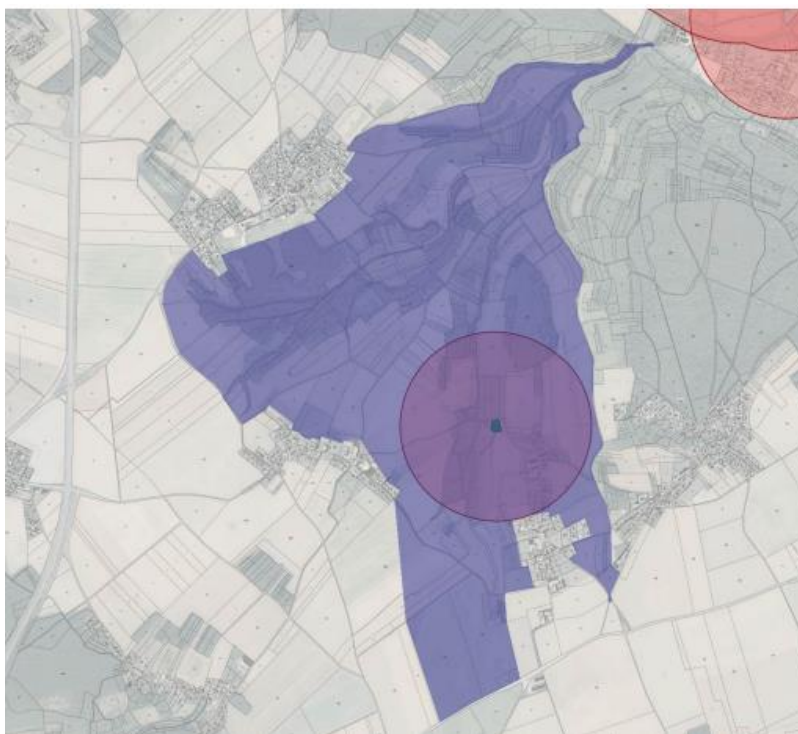
Prescriptions induites par ce périmètre de protection :

- Préserver le monument dans son écrin notamment les alignements de tilleuls
- Préservation du plateau formant le champ de bataille de toute urbanisation

✓ **Le PDA de Reuilly, Dardez, Irreville :**

L'église de Reuilly, église romane précoce, est protégée au titre des monuments historiques inscrits depuis 1926 et le site est classé depuis 1936. Elle présente une implantation isolée sur la pente d'un vallon au nord-ouest du village.

Le PDA vise à préserver le site de l'église ainsi que le plateau vallonné jusqu'à la vallée de l'Eure en conservant une zone tampon entre le secteur naturel et le bâti.



En rose : périmètre actuel de protection de l'église de Reully

En bleu : nouveau périmètre de protection des abords

Prescriptions induites par ce périmètre de protection :

- Préserver le site de l'église et préserver le patrimoine paysager
- Préservation du plateau vallonné en conservant son caractère rural, en préservant les espaces naturels et en limitant les constructions aux extensions modérées et aux annexes dans les parties urbanisées.

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES :

6.1 Avis de la CDPNAF :

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) a émis le 19 mai 2022 les avis suivants :

Concernant la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en secteur Ah :

- ✓ Avis favorable pour les STECAL des communes d'Aviron, Droisy et du Plessis-Grohan.
- ✓ Avis défavorable pour les autres STECAL aux motifs suivants :
 - *Coudres* : le STECAL comporte encore des bâtiments agricoles. Cela rapprocherait des possibles logements d'une activité agricole.
 - *Gauville-la-Campagne* : il reste encore des bâtiments agricoles et sa taille (1,6 ha) est trop importante. Il faut réduire sa taille ou le supprimer.
 - *Jouy-sur-Eure* : sa taille est trop importante au vu du bâti existant.
 - *Les Authieux* : le STECAL provoque l'enclavement du corps de ferme existant.

- *Marcilly-la-Campagne* : le STECAL de 1 200 m² n'est pas justifié ; il s'agit d'une construction limitée. Celui sur 1,2 ha n'est également pas justifié ; une seule construction semble exister et une délimitation au plus près aurait été préférable.
- ✓ La commission souhaite des prescriptions sur les annexes qui pourraient être autorisées ; en particulier la limitation à 50 m² d'emprise et leur implantation à moins de 20 mètres de la construction principale.

Concernant la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en secteur Nh :

- ✓ Avis défavorable sauf pour le STECAL de 6 230 m² à Muzy qui devra être diminué et ne prendre en considération que le bâtiment au sud-ouest ; sa taille est jugée trop importante et devra se limiter au pourtour du bâtiment existant.

Concernant la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en secteur Na et Ne : Avis favorable.

Concernant les modifications réglementaires applicables aux extensions et annexes en zone agricoles et naturelles : Avis favorable.

6.2 Avis de La Chambre d'Agriculture :

Par courrier en date du 18 mai 2022, la Chambre d'Agriculture de l'Eure a émis un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

Concernant le zonage :

- ✓ Des anciens corps de ferme ont été inclus en zone Ah mais la distinction entre la zone A et la zone Ah qui permet uniquement le changement de destination de bâtiments existants sous réserve d'une identification particulière n'est pas claire. De plus, un corps de ferme à Gauville-la-Campagne conserverait une activité équestre.
- ✓ La Chambre est favorable à la création d'un STECAL Na pour la réalisation d'abris à chevaux sur la commune de Fontaine-sous-Jouy.
- ✓ Sur la commune de Muzy, une activité maraîchère a ses surfaces classées en zone Nj trop limitées ce qui ne permet pas la réalisation de nouveaux bâtiments. Un classement en zone agricole est indispensable pour son développement.
- ✓ Concernant les emplacements réservés sur la commune d'Aviron, il est indispensable d'associer en amont la profession agricole et les exploitants directement impactés. Certains choix posent questions quant à la continuité des itinéraires (ER 7).

Concernant les OAP :

- ✓ OAP de Cambolle à Evreux : 52 hectares sont prévus pour une opération mixte résidentiels, espaces économiques, équipements et services, reboisement. Dans le cadre du projet Long Buisson III, l'étude préalable relative aux mesures de compensation agricole collective avait mentionné la création d'un espace test agricole sur la partie sud de Cambolle pour près de 12 hectares qui devrait être intégrée dans cette OAP.

- ✓ OAP du cimetière à Jouy-sur-Eure : la zone d'urbanisation future se situe en bordure de champs. Il est indispensable de créer une zone tampon à l'intérieur de la zone aménagée et non en bordure de celle-ci au détriment des espaces agricoles. Ceci permettrait de limiter les conflits d'usage.

6.3 Avis du Ministère des Armées :

Par courrier en date du 20 juillet 2022, le Ministère des Armées émet un avis défavorable au projet de modification. Le ministère des armées rappelle qu'il a déjà émis deux avis défavorables lors de la réalisation du PLUi : le premier lors de son élaboration en 2019 et le second en 2021 lors de la modification n°1. Il subsiste pour deux emprises du ministère des armées des questionnements :

- ✓ *Base aérienne 105 Evreux-Fauville* : l'article 9 de la zone UM relatif à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures pourrait être allégé du fait de la typologie particulière des bâtiments d'une base aérienne.
Le ministère souhaite également savoir si son projet de crèche est recevable au regard de la rédaction de l'article 2 de la zone UM ?
- ✓ *Dépôt de munition de Sassey* : le ministère a demandé à plusieurs reprises que ce site soit classé en zone UM ou que les articles de la rédaction de la zone Nm soit modifiés.

6.4 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie :

Par courrier en date du 20 juillet 2022, la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable au projet de modification.

Remarques sur les avis des PPA :

Un certain nombre de PPA n'ont pas répondu à la notification faite par l'agglomération Evreux Portes Normandie. Exemple : Conseil Départemental de l'Eure, Conseil Régional, DDTM...

7. AVIS DES COMMUNES CONCERNEES PAR LES MODIFICATIONS

En parallèle à la notification aux PPA des modifications apportées, EPN a également notifié le projet aux maires des communes concernées par la modification conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Seules deux communes ont émis des remarques sur le projet de modification.

Tableaux des remarques formulées par les communes suite à cette notification :

COMMUNE	REMARQUES FORMULEES
MISEREY	Demande de modifications à apporter à l'OAP de Miserey concernant l'accessibilité et la mobilité : la trame viaire doit favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement aux gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
SAINT ANDRE DE L'EURE	Concernant le plan de zonage : <ul style="list-style-type: none">- Sur l'ensemble du territoire il manque les étiquettes des mares.- Les étiquettes de la zone A ne figurent pas sur le plan.- Absence des étiquettes N et Ap dans la partie boisée classée.- Rajouter une étiquette dans la zone UAb.- Certaines étiquettes de la zone UBa sont mal positionnées.- Il manque des étiquettes dans les zones Nh.- L'emplacement réservé n°8 ne porte pas son numéro.

8. AVIS DE LA MRAE

L'agglomération Evreux Portes de Normandie a sollicité la Mission Régionale de l'Autorité environnementale pour un examen au cas par cas de sa demande de modification du PLUi.

Dans un premier temps, la MRAe a soumis à évaluation environnementale la modification n° 2 du PLUi dans sa décision 2022-4419.

Suite à cette décision, des échanges ont eu lieu avec EPN afin de bien préciser le périmètre de la modification et en supprimant les OAP des communes d'Angerville-la-Campagne (Rue de la ferme), d'Aviron (Les Charmilles), de Parville (La Porte Blanche), de Marcilly-la-Campagne (La mare aux champs) dont les extensions sont prévues dans le cadre de la prochaine révision allégée menée en parallèle et qui sera soumise à évaluation environnementale systématique.

Suite à ces échanges, EPN a de nouveau sollicité la MRAe le 3 juin 2022 d'une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n° 2 du PLUi .

Par décision en date du 11 juillet 2022, la MRAe a conclu que la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération Evreux Portes de Normandie n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Cette décision a été prise en considérant :

- ✓ Que l'objet de la modification consiste à ajuster des dispositions réglementaires pour tenir compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du PLUi et à corriger des erreurs matérielles.
- ✓ Que la modification se traduit par des adaptations comme la modification d'OAP, la création d'une OAP sur Evreux, la création de sous-secteurs au sein de la zone UR, le reclassement de la cité Lafayette à Evreux de la zone UBb vers la zone URa et

adaptation du règlement, évolution du règlement des zones UX, N et A, création-suppression d'emplacements réservés, ajustement des règles de construction vis-à-vis des secteurs naturels, création d'espaces boisés classés, création de sous-secteurs pour tenir compte de l'existant et permettre son évolution, changements de classement (de zone Uj en 1AU, de zone naturelle à zone agricole, de zone urbaine à zone naturelle, de zone U en zone Nj, de zone Nj en zone Nh...), des modifications mineures liées à des corrections d'erreurs matérielles.

- ✓ Que le territoire est concerné par de multiples sensibilités environnementales (sites Natura 2000, ZNIEFF...).
- ✓ Que l'évolution de l'OAP sur la commune d'Aviron se traduit par le remplacement d'une zone tampon paysagée par des haies d'essences locales et que la lisière est préservée du fait du recul de 15m aux abords d'une zone naturelle, d'un espace boisé classé et de berges comme prévu par le règlement.
- ✓ Que l'évolution de l'OAP du secteur de Cambolle sur la commune d'Evreux ne porte que sur l'échéancier de l'urbanisation, que l'évolution de l'OAP de la commune de Jouy-sur-Eure se traduit par une augmentation limitée du nombre de logements et que l'évolution de l'OAP de la commune de Saint-André-de-l'Eure entraîne la suppression de deux emplacements réservés.
- ✓ Que la création de l'OAP de l'ancien hôpital américain sur la commune d'Evreux concerne la construction de 120 à 140 logements et que les principes d'aménagement ont trait notamment à la qualité architecturale, paysagère, environnementale.
- ✓ Que de nouvelles dispositions constructives ne concernent pas le zonage naturel mais uniquement le zonage agricole permettant une évolution maîtrisée pour certaines habitations existantes non liées à l'activité agricole.
- ✓ Que la plupart des modifications apportées apparaissent d'ampleur relativement limitée et génèrent des impacts non notables pour l'environnement et la santé humaine.

De ce fait, la MRAe décide que la modification n° 2 du PLUI n'est pas soumise à évaluation environnementale.

9. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet a été laissé à la disposition du public comportant les pièces suivantes :

LE DOSSIER DE MODIFICATION :

Notice de présentation de la procédure

Ce document synthétique présente les raisons justifiant les modifications ainsi que les pièces modifiées du PLUi (rapport de présentation / les OAP / le règlement écrit / le règlement graphique).

Cette notice explicative est complétée par une notice relative à chacun de ces documents. Chaque notice présente les extraits des pièces concernées du PLUi avant et après modification.

Notice rapport de présentation

La seule modification concerne les sous-secteurs de la zone UR.

Notice sur le règlement

Les modifications concernent l'amélioration de la clarté de certaines règles au regard de différentes instructions d'autorisation d'urbanisme et permettent d'envisager des ajustements de constructions au regard de certaines contraintes réglementaires actuelles.

Notice sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Certaines OAP sont modifiées ou complétées : cela concerne les OAP d'Aviron, Evreux, Jouy-sur-Eure, Saint-André-de-l'Eure et une OAP est créée sur Evreux (secteur de l'ancien hôpital américain).

Notice création de STECAL :

La notice présente par commune la création de STECAL avec les plans de zonage actuels et en projet ainsi que les surfaces concernées, les capacités d'accueil de nouveaux logements et les éventuelles atteintes aux parcelles agricoles et naturelles.

Notice Emplacements Réservés

Des tableaux par commune listent les emplacements réservés en surlignant en jaune les ER ayant fait l'objet de modifications.

Notice plans de zonage

La notice détaille pour chaque commune concernée les modifications graphiques apportées avec un plan de zonage avant et après modifications.

Les Essentiels de l'UDAP :

Présentation du PDA de Reuilly, Dardez, Irreville et du PDA d'Epieds, Neuilly, Serez, la Couture-Boussey, Garennes-sur-Eure.

LES PIECES LIEES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION :

- L'arrêté du 5 octobre 2021 prescrivant la modification n°2 du PLUi d'Evreux Portes de Normandie.
- L'avis des Personnes Publiques Associées ayant répondu : CDPNAF, CCI, MRAe, Ministère des Armées, Chambre d'agriculture.
- L'avis des communes ayant répondu à la notification : Saint-André-de-l'Eure et Miserey.
- L'arrêté portant mise à enquête publique de la modification n°2 du PLUi.
- L'avis d'enquête publique affiché dans les mairies de l'agglomération.
- Les avis de parution dans la presse.
- Un registre d'enquête publique coté et paraphé par mes soins sur chacun des lieux de permanence.

En complément de ces documents qui figurent à la fois sur le registre électronique et sur papier dans chacun des lieux de permanence, des éléments complémentaires ont été mis en ligne sur le registre électronique :

- Les documents du PLUi après la modification projetée : rapport de présentation partie 3 (justificatifs des objectifs d'aménagement retenus), OAP, Règlement, Annexes.
- Les plans de zonage après modifications pour les communes impactées par la présente modification.

10. ANALYSE DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le dossier d'enquête présente les évolutions envisagées par le projet de modification pour chacun des documents du PLUi qui sont impactés.

Les modifications sont détaillées au travers de notices des documents modifiés de manière lisible pour le public en mettant en avant la version actuelle et la version projetée. Ainsi :

- ✓ Le règlement fait bien apparaître les versions en vigueur et la version en projet avec un code couleur rouge pour la version modifiée.
- ✓ Les modifications de zonage et la création de Stecal sont reprises, commune par commune, avec le zonage avant et après modification accompagnées d'une explication sur la motivation de la modification. Le classement de zone avant et après évolution est clairement indiqué.
- ✓ Les OAP présentent les principes d'aménagement et de programmation avant et après modifications.

Ceci permet aux personnes éventuellement impactées par ces modifications de se repérer facilement et de comprendre les impacts potentiels en terme de constructibilité.

En complément, sur le registre électronique, figurait également les pièces du dossier du PLUi avant et après modifications (Règlement, rapport de présentation, OAP, zonage..) et non les seuls extraits modifiés de la version papier.

Ceci permettait une lecture exhaustive et une vision complète des points modifiés.

Tout ceci permettait une bonne compréhension par le public des modifications envisagées.

On peut néanmoins regretter que :

- ✓ les justifications des évolutions envisagées soient abordées de manière très succincte dans la notice de présentation de la procédure.
- ✓ Les modifications apportées sur les OAP ne sont pas toujours bien mises en évidence et obligent à une lecture comparée des principes de programmation et d'aménagement avant et après modifications.
- ✓ Les motivations des modifications apportées sur les différentes OAP ne sont pas mentionnées.
- ✓ Les emplacements réservés ne sont pas toujours évidents à localiser. Le tableau des ER par commune gagnerait à indiquer les n° de parcelles impactées.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONSULTATIONS LIEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision en date du 27 avril 2022 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné comme commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) et de périmètres délimités d'abords sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Evreux Portes de Normandie (EPN).

Suite à ma désignation, j'ai rencontré les services de l'agglomération le 2 mai 2022 au siège de EPN afin de pouvoir prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique. Il m'a alors été indiqué que l'enquête publique porterait à la fois sur une modification du PLUi mais également sur le Périmètre Délimité des Abords de l'église de Reuilly et de la pyramide d'Epieds. Ces projets de périmètres relevant du Code du Patrimoine mais pouvant faire l'objet d'une enquête publique unique, j'ai indiqué aux services de l'agglomération qu'il était nécessaire que ma désignation par le Tribunal Administratif mentionne également ce point. Une décision de désignation rectificative dans ce sens a été prise par le Tribunal Administratif le 4 mai 2022.

Lors de la réunion du 2 mai 2022, le dossier de modification du PLUi m'a été présenté en m'expliquant les circonstances qui ont conduit à prévoir une modification n°2 du PLUi alors même qu'une procédure de révision était engagée.

EPN souhaitant procéder à quelques rectifications sans attendre l'aboutissement de la procédure de révision, il a été souhaité que cette modification puisse passer au conseil communautaire d'octobre 2022 ce qui nécessitait une enquête publique prévue sur la période de l'été 2022 ; ce délai étant nécessaire pour obtenir l'avis de la MRAe suite à sa saisine.

Le 18 mai 2022, EPN m'a informé que suite à la saisine de la MRAe, cette dernière a soumis la procédure de modification n°2 à évaluation environnementale ce qui ne permettait plus de conduire l'enquête publique prévue.

Après échange entre les services de EPN et la MRAe qui ont permis de préciser que certaines extensions d'OAP envisagées seraient intégrées dans la prochaine révision et non dans la présente modification, la MRAe a rendu un avis le 11 juillet 2022 dispensant la modification n°2 d'évaluation environnementale (cf. § I-8 Avis de la MRAe).

EPN m'a alors recontacté en demandant de pouvoir planifier ensemble l'enquête publique au plus vite soit sur la période mi-août / mi-septembre.

Bien que cette période ne soit pas la plus favorable pour que le public prenne connaissance de l'enquête au travers des mesures de publicité, EPN a tenu à la maintenir sur cette période de l'année de manière à pouvoir présenter le projet, en intégrant au besoin des remarques émises lors de l'enquête publique, au conseil communautaire d'octobre 2022.

En concertation avec les services d'EPN, nous avons alors défini le siège de l'enquête (locaux de l'EPN), une date de début d'enquête et de fin d'enquête, le nombre de permanences et les lieux de permanences ainsi que les modalités de récupération des registres.

Il a ainsi été convenu de prévoir quatre permanences réparties sur les différents périmètres du territoire en prenant en compte les communes impactées par les modifications, la taille des communes et les distances d'éloignement entre les lieux de permanences pour permettre au public de pouvoir facilement consulter le dossier et rencontrer le commissaire-enquêteur. Le choix a été fait également de planifier les permanences sur la seconde partie de l'enquête soit entre le 30 août et le 14 septembre pour éviter au maximum la période de congés et de prévoir également une permanence le samedi matin.

Concernant le dossier d'enquête, il a été prévu que dans les mairies lieux de permanence et au siège de l'EPN, un dossier complet en version papier soit tenu à la disposition du public. Pour la consultation du dossier par voie électronique et les dépositions par internet, EPN a fait le choix de mettre en place un registre électronique mis en place par la société Publilegal.

L'arrêté d'enquête a précisé toutes ces modalités de consultations et d'information du public



Carte de localisation des permanences

La semaine précédant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai vérifié sur le registre électronique la bonne disponibilité des documents. Ceux-ci étaient bien tous présents mais j'ai constaté que le classement de ces documents ne permettait pas au public de bien appréhender les modifications envisagées ; les notices explicatives des documents modifiées se trouvant en fin de registre après les documents en version modifiée, les avis PPA et le projet de plan de zonage.

Pour une meilleure lisibilité du public j'ai suggéré de faire modifier l'ordre de présentation des documents en les plaçant de la manière suivante, ce qui a été fait aussitôt :

- 1- Arrêté d'enquête et annonces légales
- 2- Notices sur le projet de modification du PLUi
- 3- Périmètres délimités des abords
- 4- Documents du PLUi après modification
- 5- Plans de zonage après modification
- 6- Avis des PPA

Entretien avec l'architecte des Bâtiments de France et le maire de Reuilly :

L'article R621-93 du Code du patrimoine prévoit que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés par un périmètre délimité des abords et que le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

A titre, j'ai rencontré le 8 septembre 2022 dans les locaux de l'UDAP, Mme France Poulain architecte des bâtiments de France représentant l'Etat propriétaire de l'obélisque d'Epieds. Elle m'a explicité les motivations de la mise en place d'un PDA et à ce titre est bien entendu favorable à la mise en place de ce PDA.

Le 5 septembre, lors de la permanence à la mairie de Reuilly, j'ai pu m'entretenir avec le maire de Reuilly (la commune étant le propriétaire de l'église de Reuilly) sur la mise en place du PDA sur sa commune ; ce PDA permettant de protéger les abords de l'église et son environnement.

Entretien avec les maires des communes :

Lors de mes permanences, j'ai pu m'entretenir avec certains maires dont ceux des communes de Coudres, Foucrainville, Huest, Marcilly la Campagne, Reuilly et Saint-André-de-l'Eure.

2. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

La publicité relative à cette enquête a été réalisée par divers moyens :

Par voie d'affichage :

- *En mairies* : conformément à l'Arrêté d'enquête publique, un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans les mairies de l'agglomération et au siège de l'EPN en format A2 sur fond jaune.
A l'occasion de chacune de mes permanences en mairie, j'ai contrôlé que cet affichage était bien présent et lisible à l'extérieur de la mairie.

Par les annonces légales :

- Conformément à la réglementation, ces annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et des horaires des permanences dans deux journaux locaux : le Paris-Normandie et la Dépêche.
La première publication a eu lieu le 29 juillet 2022 dans la Dépêche d'Evreux et le 30 juillet 2022 dans le Paris-Normandie. La seconde publication a eu lieu dans la Dépêche du 19 août 2022 et dans le Paris-Normandie du 20 août 2022.

Par la mise en ligne des documents sur internet :

- L'avis d'enquête publique ainsi que l'intégralité des pièces du dossier ont été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération (<http://www.evreuxportesdenormandie.fr/67-plui-habitat-deplacements.htm>) ainsi que sur le site du registre électronique mis en place (<http://modification-plui-evreux-normandie.enquetepublique.net>).

Le public a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance de l'intégralité du dossier soumis à l'enquête publique sans avoir besoin de se rendre physiquement en mairie. En cours d'enquête, ont été ajoutés sur le site les preuves de publication des avis dans la presse.

L'arrêté d'enquête publique a prévu également :

- ✓ Que la totalité du dossier puisse être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux de l'hôtel d'agglomération.
- ✓ La possibilité pour le public de déposer ses observations sur une adresse internet dédiée à ce projet sur le registre électronique : modification-plui-evreux-normandie@enquetepublique.net pour recevoir les dépositions du public.
- ✓ Une mise en ligne sur le site du registre électronique de toutes les dépositions reçues par voie électronique de manière à être consultables par le public.

Une information relative à l'enquête a également été faite sur l'application Panneau Pocket qui permet aux personnes qui se sont inscrites de recevoir l'information

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Dates des permanences :

- Conformément à l'arrêté d'enquête publique, je me suis tenu à la disposition du public dans les lieux et aux dates suivants :

Lieux d'enquête	Dates et horaires des permanences
MAIRIE DE LA COUTURE BOUSSEY	Le mardi 30 août 2022 14h30 à 17h30
MAIRIE DE REUILLY	Le lundi 5 septembre 14h30 à 17h30
MAIRIE DE SAINT-ANDRÉ-DE-L'EURE	Le samedi 10 septembre 9h00 à 12h00
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMÉRATION- siège EPN	Le mercredi 14 septembre 14h00 à 17h00

Tenue des permanences :

Durant les quatre permanences, j'ai rencontré du public venant se renseigner ou déposer sur le dossier. L'affluence a été cependant limitée ce qui peut s'expliquer par le périmètre relativement réduit des modifications proposées.

Au total, ce sont 15 personnes qui ont été reçues par mes soins lors de ces quatre permanences.

Sur les quatre lieux de permanence une salle dédiée m'a été attribuée afin de pouvoir recevoir le public de manière individuelle.

Personnes rencontrées dans les permanences :

Mairie de La Couture Boussey le 30 août 2022 :

M. Daude qui est venu expliquer oralement sa déposition formulée sur internet précédemment (Dépositions @2 et @3).

Mme Mireille Carrière venant remettre deux courriers de demande de changement de zonage sur la commune de Mousseaux-Neuville (déposition R1 et R2 registre de la Couture-Boussey).

Mairie de Reuilly le 5 septembre 2022 :

M. le maire de la commune est venu exposer une demande de modification concernant l'accessibilité au sein de l'OAP des Granges Neuves (Déposition @6).

Mairie de Saint-André-de-l'Eure le 10 septembre 2022 :

Mme Gallo de Coudres qui est venu déposer sur le registre (déposition R1- Saint-André-de-l'Eure).

M. Cuffaux-Clamanus maire de Foucrainville qui souhaitait apporter une modification de zonage pour faire passer une zone agricole en zone Ua. Ce changement relevant de la procédure de révision, il n'a pas déposé lors de la présente enquête et fera sa demande à l'occasion de la révision.

M. Maucoulin de Coudres pour une demande de changement de zonage (Déposition R7).

Mme Hébert de La Baronnie venue se renseigner sur la signification d'un emplacement réservé (Déposition R2).

M. Herouard, maire de Marcilly-la-Campagne demandant un changement de zonage (Déposition R3)

M. Chesnel de Marcilly-la-Campagne demandant un changement de limite de bois (Déposition R4).

M Brossard de Champigny la Futelaye demandant un changement de zonage (Déposition R5).

M. Laurent de Caugé par téléphone lors de la permanence qui évoque des problèmes de consultation du dossier en ligne et déposera ultérieurement par voie électronique (Dépositions @17 et @19).

M et Mme Daudré de Saint-André-de-l'Eure venant commenter le courrier déposé par leur soin (Déposition R6).

Siège de l'EPN le 14 septembre 2022 :

M. Jarry, maire de Huest, donnant copie d'une délibération du conseil demandant la suppression d'un emplacement réservé – Jarry (Déposition R1- Registre du siège de l'EPN).

Mme Jaupitre, maire de Coudres, venant appuyer les demandes de certains administrés pour des changements de zonage (Déposition R2)

4. CLOTURE DE L'ENQUETE

Le mercredi 14 septembre 2022 à 17h, le délai d'enquête étant expiré, l'enquête publique a pris fin. Les registres d'enquête publique ont été récupérés par les services de l'EPN qui me les ont remis le 15 septembre 2022. Les registres ont été aussitôt clos par mes soins.

5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A l'issue de cette enquête, j'ai élaboré un procès-verbal relatant les dépositions faites par le public lors de cette enquête (voir Annexe 1).

Le lundi 19 septembre 2022, j'ai remis ce procès-verbal en main propre à M. Laboulle dans les locaux d'EPN en demandant d'examiner les questions soulevées et d'y répondre dans un délai de 15 jours maximum soit avant le 4 octobre 2022.

Un mémoire en réponse a été élaboré par les services de l'EPN et m'a été adressé le 27 septembre 2022 (cf. mémoire en réponse en Annexe 2).

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE

ANALYSE QUANTITATIVE DES DEPOSITIONS

Lors de cette enquête, le public a déposé :

- 2 courriers
- 12 dépositions dans les différents registres d'enquête
- 19 courriels (dont plusieurs redondants suite à des erreurs de manipulation)
- 1 déposition orale

Certaines dépositions ont été formulées plusieurs fois et à l'inverse d'autres dépositions pouvaient contenir plusieurs thématiques.

Au total, 31 remarques ont été formulées lors de cette enquête.

Nota : une déposition a été adressée sur le registre électronique le 15 septembre soit postérieurement à la clôture de l'enquête et n'a donc pas été prise en compte puisque hors délais.

Elle émanait du maire de Miserey et reprenait les mêmes remarques que celles faites par la commune lors de l'avis PPA (cf.I-7).

ANALYSE QUALITATIVE DES DEPOSITIONS

Les dépositions reçues ont été classées selon sept thématiques :

THEMATIQUE
1 - Zonage
2/ Emplacements Réservés
3/ Règlement
4/ STECAL
5/ OAP
6/ Enquête Publique
7/ Autres questionnements

Le demandes relatives au zonage représentent à elles seules près de 50% des remarques formulées.

Pour faciliter la lecture de ce rapport et afin que chaque personne qui a fait une déposition puisse retrouver facilement sa remarque et la réponse de l'agglomération :

- dans chacune des thématiques, j'ai repris les dépositions du public en indiquant le nom de la personne et la référence de sa déposition.

- pour la thématique « zonage » où les demandes portent sur des localisations précises, les dépositions ont été classées par ordre alphabétique de commune.

- Pour certaines thématiques, les points abordés par le public ont été complétés par mes propres questionnements notamment suite aux avis PPA.

- Pour mieux repérer les parcelles évoquées dans certaines dépositions, j'ai rajouté une vue du secteur sur géoportail et/ou un extrait du plan de zonage.

LEGENDE DES TABLEAUX DES DEPOSITIONS DU PUBLIC :

Registre d'enquête : *R* suivi du n° de déposition sous ce mode et du lieu où se trouvait le registre

Courriers reçus : *C* suivi du n° de déposition sous ce mode

Dépositions orales : *O* suivi du n° de déposition sous ce mode

Courriels reçus : *@* suivi du n° de déposition sous ce mode

Dans la suite de ce rapport, dans chacune des thématiques, les dépositions figurent ou bien in extenso ou bien sous forme de résumé. Elles sont analysées en reprenant pour chacune d'elle :

- ✓ La remarque formulée par le public en caractère noir
- ✓ La réponse apportée par l'EPN en caractère bleu.
- ✓ Un commentaire de ma part en encadré et police italique en caractère noir.

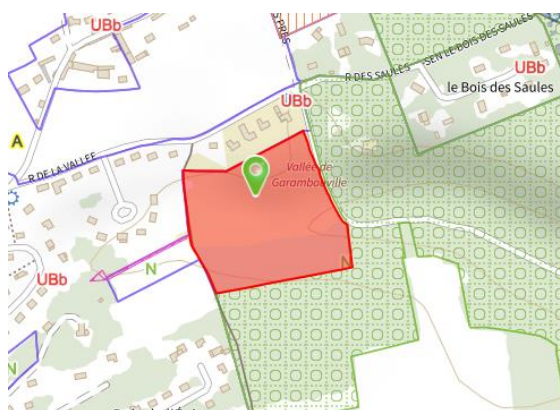
1. ZONAGE

Commune d’Aviron :

@14 – Déposition de M. Roussel – Aviron :

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLUi d'EPN, je me permets de vous communiquer, en pièce jointe, mes observations sur de possibles évolutions du zonage de la parcelle AB 132 à Aviron. J'y suggère un passage partiel en zone A ou Nj ou, à défaut, la création d'une zone STECAL Na (lettre jointe avec détails de la demande).

Dans les pièces jointes, le requérant indique que cette parcelle est actuellement destinée à devenir un verger et nécessite la création d'une remise pour les outillages. Compte-tenu du règlement de la zone N, une construction n'étant pas possible, il demande donc le classement en zone A, à défaut zone Nj ou création d'un STECAL Na comme cela a été fait pour d'autres parcelles à l'occasion de la modification actuelle du PLUi.



Réponse EPN : La réduction d'une zone naturelle ou la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ne peut se faire que dans la procédure de révision allégée. Cette demande sera étudiée dans le cadre de cette procédure en cours.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

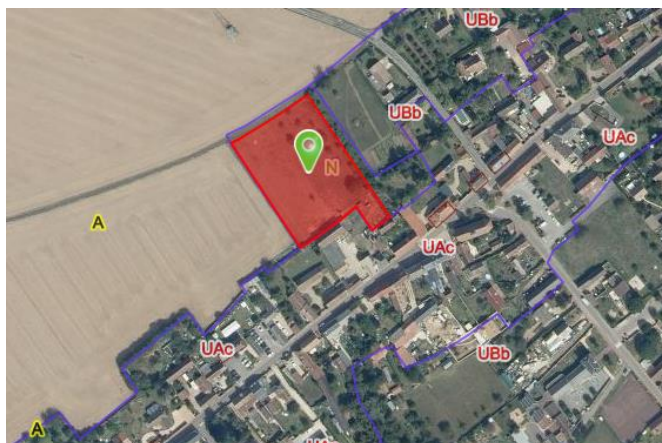
La modification n°2 du PLUi prévoit la création de tels Stecal qui ont été soumis à l'avis de la CDPNAF. Cette présente demande de changement de zonage devra être présentée à la CDPNAF lors de la prochaine procédure de révision.

Commune de Bois-le-Roi :

@13 – Déposition de M. Van der Heyden – Bois-le-Roi :

Par arrêté en date du 5 octobre 2021 le Président de l'EPN a prescrit la procédure de modification n°2 du PLUi-HD de l'EPN.

La notice plan de zonage M indique en page 8 pour la commune de Bois le Roy que les parcelles C37/41 sont classées en zone A alors qu'elles sont classées en zone N actuellement.



Ces parcelles avaient fait l'objet de demande de modification de zonage lors de l'enquête publique n°1 qui a conduit aux commentaires qui suivent de l'EPN et du Commissaire enquêteur :

« R13 - Bois-le-Roi – Déposition de Mme CHAVANON Margaux :

Exploitante agricole à Bois le Roy, mon projet est de créer une pension équine et demande une modification du PLU pour pouvoir construire 16 boxes sur une parcelle (C37) dont je suis propriétaire. Lorsque j'ai déposé mon permis de construire à la mairie, le maire m'a signalé que la parcelle concernée n'était plus en zone agricole mais en zone N donc impossible de construire.

Je demande une modification soit en zone agricole ou bien en zone NA.

Réponse Evreux Portes de Normandie : La taille des bâtiments de ce projet nécessite un classement en agricole et non Na. Cette modification de zonage sera étudiée dans le cadre de la révision allégée.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur : s'agissant de parcelles en zone naturelle, un changement de zonage de ce type n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLUi. Un classement en zone agricole permettrait de faire ce type de construction à condition de respecter des distances minimum avec voisinage (50 m minimum).

Pour le moment ce terrain ne peut être construit comme souhaité par la requérante"

A ce jour la construction existe. Le changement de zonage, le passage de N en zone A, n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLU (réponse du commissaire enquêteur). L'EPN précisait la modification de zonage serait étudiée dans le cadre de la révision allégée. Il apparaît donc que le changement de zonage ne peut être effectué à l'occasion de la modification n° 2 du PLUi-HD.

Le commissaire enquêteur rappelait par ailleurs qu'il convenait de respecter les distances minimum avec le voisinage, à savoir 50m.

La commune a été destinataire du dossier de modification n°2 du PLUi-DH en sa qualité de PPA. Compte tenu de la spécificité du dossier il semble étonnant que la commune n'ait pas émis un avis circonstancié sur cette demande en sa qualité de PPA.

En tout état de cause ce changement ne pourra être instruit que dans le cadre d'une révision allégée du PLUi-HD comme l'ont précisé l'EPN et le commissaire enquêteur. (voir le rapport du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du PLUi-HD remis le 30 juillet 2021.)

Réponse EPN : Il s'agit d'une erreur, ce changement de zonage est prévu dans le dossier de révision allégée. Cette demande sera supprimée du dossier de modification n°2

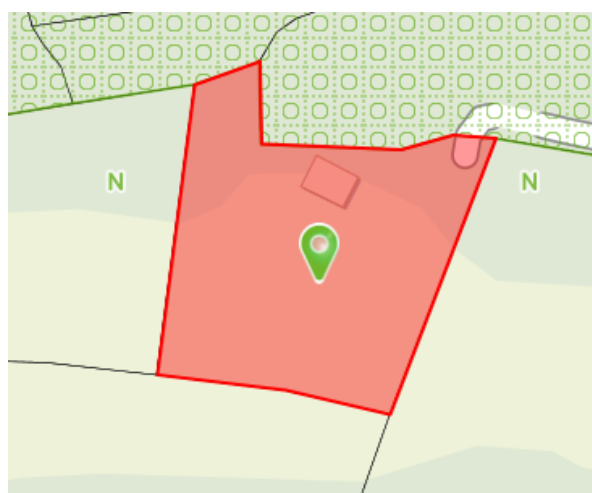
Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande de changement de zonage avait été exprimée par la propriétaire dans la demande de modification n°1. La parcelle étant en zone naturelle, EPN retire donc de la modification n°2 ce changement de zonage dans l'attente de la procédure de révision.

Commune du Boulay-Morin :

@9- et courrier C2 – Déposition de M. Ocon – Le Boulay-Morin :

Demande de croître en Nh la parcelle n°D40, sur la commune du Boulay-Morin, lieu-dit Le Mesnil Doucerain afin de créer un agrandissement de la maison existante.



Réponse EPN : La réduction d'espace boisé classé et la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (zone Nh) ne peut se faire que dans la procédure de révision allégée. Cette demande sera étudiée dans le cadre de cette procédure en cours.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Comme pour les demandes précédentes, celle-ci devra passer par la procédure de révision.

Commune de Cierrey :

@4 – Déposition de M. Maucoulin adjoint de la commune de Cierrey :

La commune formule deux requêtes concernant le zonage :

- La commune demande que le zonage UBarch soit défini selon le polygone tracé par la DRAC, prenant en compte les suspicions de présence archéologique, et non pas tout le bourg dont une bonne partie n'est pas concernée.
- Comme Evreux Portes de Normandie, nous sommes sensibles au développement des structures d'accueil du tourisme. Un de nos administrés s'est vu refuser un permis de construire prévoyant l'aménagement d'une grange. Le règlement prévoit en effet que les terrains en zone Np ne peuvent changer la destination de l'habitat. Or la situation géographique de ce lieu nous paraît propice à l'accueil des visiteurs de passage.

Réponse EPN :

- Seules quelques habitations ne sont pas concernées par le polygone archéologique, pour des questions d'équité avec les constructions à proximité, la zone UBarch sera maintenue dans sa globalité en concertation avec les services de l'Etat.
- L'article 2.5 du règlement de la zone N, autorise le changement de destination pour un **hébergement touristique** sous conditions.

2.5. Sur les sous-secteurs Nh et Np, les extensions des locaux existants sont autorisées avec une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLUi. Les piscines particulières sont également autorisées. Le changement de destination des constructions existantes est permis si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- le projet a pour destination le loisir, l'hébergement hôtelier, touristique, un service public ou d'intérêt collectif ou l'habitation dès lors que celle-ci est destinée au gardiennage
- le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine de qualité
- le projet ne crée pas de logement supplémentaire à l'exception du logement de gardiennage

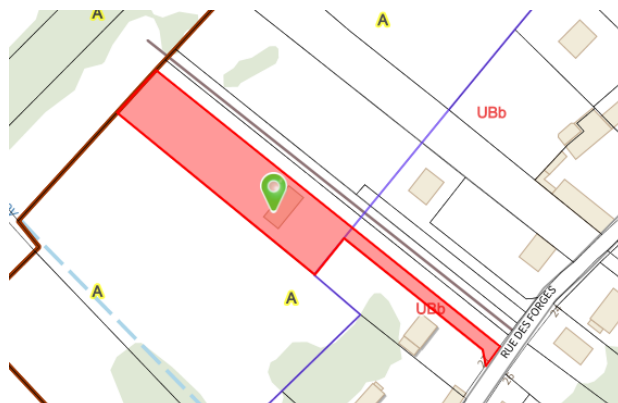
Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Le règlement permet effectivement un changement de destination en zone Np. Il conviendrait de comprendre pourquoi le permis a été refusé au riverain qui en a fait la demande.

Commune de Coudres :

R1-Saint André de l'Eure - Déposition de Mme Gallo :

Propriétaire d'une maison je souhaiterais faire un agrandissement au-dessus du garage. Le zonage actuel de la parcelle ne le permettrait pas (A). Je demande donc un changement de zonage afin d'être autorisée à faire les travaux.



Réponse EPN : Il existe une possibilité d'extension de 30% de la surface de plancher existante en zone agricole pour les habitations existantes, conformément à l'article 2.7 du règlement soumis à l'approbation de la présente modification.

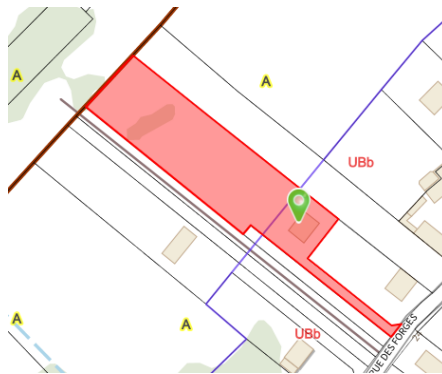
Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Le changement de règlement de la zone A prévu par la présente modification permettra cette extension sous réserve des distances et des hauteurs de construction vis-à-vis de la parcelle voisine.

R7- Saint André de l'Eure - Déposition de Mme et M. Maucoulin :

Dans le cadre d'un projet de construction d'un garage sur notre terrain nous constatons que notre parcelle n° 179/180/181 située 25 bis rue des forges à Coudres est en zone agricole (autrement dit non constructible). Or, aucune activité agricole professionnelle n'est pratiquée sur notre parcelle et nous n'avons aucune intention de vendre à ce titre.

Nous précisons également que notre terrain est desservi par le réseau électrique, téléphonique et eau potable pour notre habitation depuis 2008. C'est pourquoi nous vous demandons de passer notre parcelle n° 179/180/181 en zone urbanisable.



Réponse EPN : Il existe une possibilité d'extension de 30% de la surface de plancher existante en zone A pour les habitations existantes, conformément à l'article 2.7 du règlement soumis à l'approbation de la présente modification.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande portait non pas sur l'extension de l'habitation (qui est zone UBb) mais la possibilité de créer une annexe dans le prolongement du terrain qui est en zone A.

Ceci ne sera possible qu'avec un changement de zonage de A en UBb lors de la procédure de révision ; ces terrains n'ayant aucune activité agricole.

R1 – EPN- Déposition de Mme Jaupitre maire de Coudres :

Demande de modification de zonage pour Mmes et MM. Meschin, Chaudesaigues, Mota-Ferreira, Lozier, Mancel, Martin, Crochet. Les parcelles de ces propriétaires sont actuellement classées en zone agricole et ils demandent le passage en zone urbanisable.

Sont joints à la déposition copies des courriers de Mmes et MM. Meschin, Lozier, Chaudesaigues, Mota-Ferreira.

Réponse EPN : Le déclassement de zone agricole ne peut se faire dans le cadre d'une modification de PLUi. Des dispositions réglementaires, soumises à l'approbation de cette procédure de modification, ont été ajoutées afin de permettre l'évolution du bâti existant en milieu agricole avec une extension possible limitée à 30% de la surface de plancher existante et la possibilité de construire des piscines.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Les demandes sont identiques à la demande précédente : ces parcelles urbanisées ont été classées en zone A.

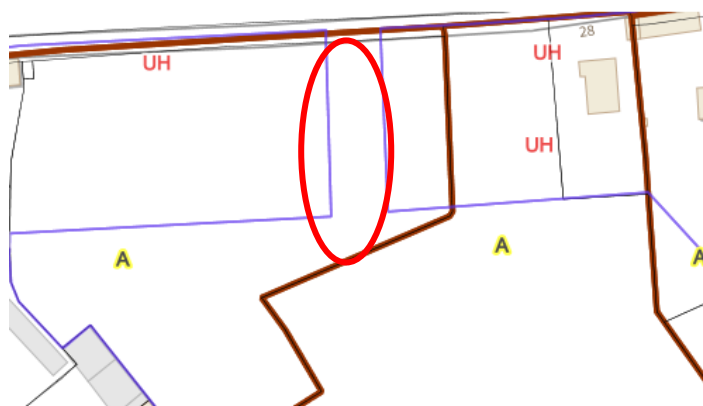
Un changement de zonage ne pourra s'envisager que dans le cadre de la révision du PLUi.

Commune de Marcilly-la-Campagne :

R3-Saint André de l'Eure - Déposition de M. Herouard :

Je souhaite que la parcelle XE50 soit classée en UBb sur le bord de la route car le reste est desservi en bas par un chemin rural.

Remarque du Commissaire-Enquêteur : il s'agit en fait de la parcelle AE 52 encadrée en rouge sur le plan et qui est classée en A



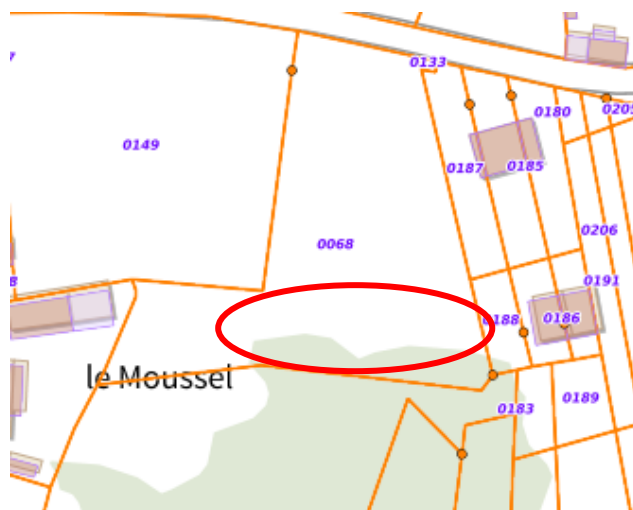
Réponse EPN : Le classement en U d'une parcelle agricole n'étant pas possible dans une procédure de modification, le classement en UH d'une partie de la parcelle AE52 est prévu dans la révision allégée du PLUi.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Le changement de zonage d'une zone agricole vers une zone urbanisable ne peut effectivement s'envisager que dans le cadre de la révision du PLUi.

R4-Saint André de l'Eure - Déposition de M. Chesnel – Marcilly la Campagne

Souhaite que la parcelle AM68 soit classée constructible suite au 1^{er} projet du PLUi. Il comporte une erreur sur le plan ; le bois est plus en retrait.



Réponse EPN : La réduction d'EBC et l'extension de la zone U ne relèvent pas de la procédure de modification du PLUi.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La parcelle est classée en UBb mais la présence d'un espace boisé classé (EBC) rend inconstructible la partie sud de la parcelle. Si cet EBC ne correspond pas à une réalité sur le terrain il faudra demander la modification de la limite dans le cadre de la procédure de révision.

Commune de Mousseaux-Neuville :

R1-R3- La Couture Boussey - Déposition de Mme Carrière Mireille - Mousseaux-Neuville :
Représente une fratrie de 4 personnes en indivision et demande que la parcelle A450/A451 actuellement en zone Nh soit classée en zone U constructible. La parcelle est de type prairie non exploitée ; la sortie se fera sur la RD 555 E avec un nouveau réseau électrique installé en 2018, des travaux d'enfouissement des canalisations d'eaux réalisés en 2019 et la cession à la commune d'un emplacement de 59 m² pour l'implantation d'une défense incendie.. Sont joints au courrier les différents plans.



Situation des parcelles



Plan de zonage actuel

Est joint aux dépositions un courrier du maire de Mousseaux-Neuville à Mme Carrière confirmant être favorable au changement de zonage demandé de Nh en U et indiquant que la commune est en train de faire un appel d’offre pour la mise en place de citernes incendie et de poteaux qui vont permettre de délivrer de nouveaux permis de construire le long de la rue des moissonneurs et en profondeur de la rue du champ.

Réponse EPN : Ces parcelles sont à l’état naturel et en extension de la zone urbaine existante, le maintien de la zone naturelle est privilégié. La procédure de modification ne permet pas de transformer la zone naturelle (N) en zone urbaine (U).

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Le changement de zonage d’une zone naturelle vers une zone urbanisable ne peut s’envisager que dans le cadre de la révision du PLUi.

R2- La Couture Boussey – Déposition de Mme Duval Huguette :

Parcelle lot B de 1382 m² rue de Mousseaux le Bois classée en Nh. Demande une modification de classement en zone U.

Réponse EPN : Cette parcelle est à l’état naturel et isolée de la zone urbaine existante, le maintien de la zone naturelle est privilégié. La procédure de modification ne permet pas de transformer la zone naturelle (N) en zone urbaine (U).

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

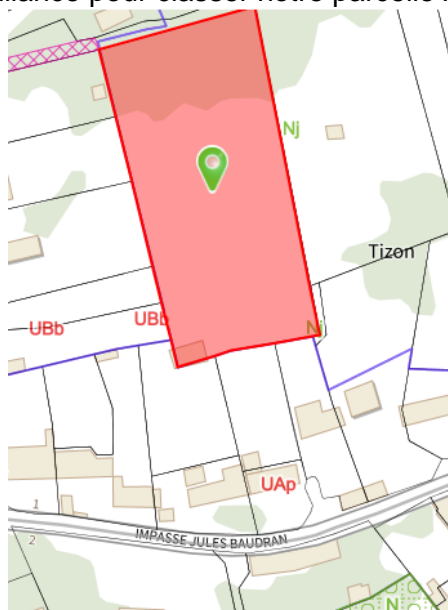
Le changement de zonage d’une zone naturelle vers une zone urbanisable ne peut s’envisager que dans le cadre de la révision du PLUi.

Commune de Muzy :

@5- Déposition de M. et Mme Normand – Muzy :

Nous sommes propriétaires d'un bien sur la commune de Muzy, constitué des parcelles A162 A163 et A785. Lors de notre achat en 2001, les trois parcelles étaient constructibles. En 2013, lors de l'approbation du PLU, la parcelle A163 a été classée en zone Nj, nous laissant la possibilité d'y implanter une construction autre qu'une habitation.

La réglementation de la zone Nj ayant été modifiée par le PLUi-HD, nous sommes à ce jour dans l'impossibilité d'y implanter une construction comme par exemple un abri de jardin. Nous sollicitons votre bienveillance pour classer notre parcelle A163 en zone Nh.



Réponse EPN : Une zone Nh est prévue sur cette parcelle, dans le cadre de la présente modification. Elle se limitera aux contours de l'habitation tout en permettant la création d'annexes selon l'avis rendu par la CDPENAF.

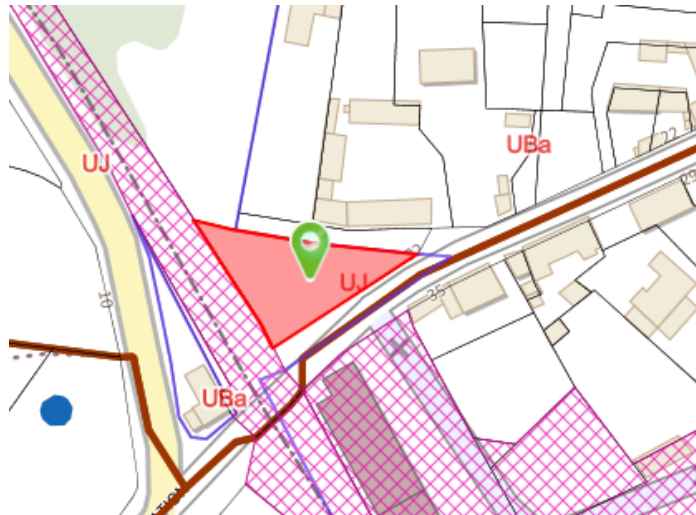
Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La présente modification du PLUi permettra de répondre à cette demande en limitant néanmoins la possibilité de construire aux voisinages de la maison actuelle..

Commune de Saint-André-de-l'Eure :

R6- Saint André de l'Eure - Déposition de Mme et M. Daudré

Porteur d'un projet immobilier, nous souhaiterions que notre terrain devienne constructible – Parcelle AP 56 situé aux environs du 34 rue de la libération à saint André de l'Eure et ayant une superficie de 685 m². Nous sommes convaincus que les retombées de notre projet justifient amplement ce changement. En effet, nous voudrions une maison de plain-pied vu la raison de notre âge. Un tel projet ne peut que contribuer positivement à la santé économique de notre commune. En copie extrait de cadastre.



Réponse EPN : Avis favorable de la commune de Saint-André-de-l'Eure pour le classement de la parcelle en zone UBa.

*Commentaire du Commissaire-Enquêteur :
La demande formulée est donc acceptée par EPN.*

@11- Déposition de M. Bernard Franck – Saint André de l'Eure :
Extension de la zone UX sur la parcelle ZN 186 (5 112 m²). Les bâtiments sont à vocation économique, le zonage UBa n'est pas justifié. Un projet économique, porté par l'agglomération est en développement sur cette parcelle.



Zonage actuel



Zonage demandé

Réponse EPN : Le changement de zonage sera effectué dans le cadre de cette procédure de modification n°2 du PLUi.

*Commentaire du Commissaire-Enquêteur :
La demande formulée est donc acceptée par EPN.*

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur cette thématique Zonage :

Dans son avis, le Ministère des Armées réitère sa demande pour que le dépôt de munition de Sassey soit classé en zone UM au lieu de Nm.

Bien que cette demande relève d'une procédure de révision et non d'une procédure de modification, pouvez-vous me confirmer que ce point a bien été intégré dans la procédure de révision en cours d'élaboration ?

Réponse EPN : Les changements de zonage demandés par le Ministère des Armées sont bien prévus dans la révision allégée.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande du Ministère des Armées sera donc traitée dans le cadre de la révision du PLUi.

2. EMPLACEMENT RESERVES

@1- Déposition de la commune de Gauciel (extrait de délibération du conseil) :

La commune demande la création d'un emplacement réservé dans le PLUi-HD pour la parcelle C590.

Cet emplacement sera réservé pour la création d'équipements publics nécessaires à la commune et à l'aménagement du centre bourg comme : la création d'un parking école-mairie, des aires de jeux, un terrain de sport, des structures sportives, une maison médicale, un commerce de proximité.



Réponse EPN : L'emplacement réservé sera ajouté dans le cadre de cette procédure de modification n°2 du PLUi.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande formulée est donc prise en compte.

Nota : cette demande aurait dû se faire via la consultation des communes en amont de l'enquête publique.

R2-Saint André de l'Eure – Déposition de Mme Hébert – La Baronnie :

Sur le plan de zonage de la commune figure un emplacement réservé ER5. Je souhaite savoir quelle parcelle est concernée par cet Emplacement Réservé ?

Réponse EPN : L'emplacement réservé n°5 est situé sur la parcelle 0A139

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Comme indiqué dans le rapport d'enquête au §.I.10, il serait souhaitable que dans la liste des ER figurent les références des parcelles cadastrales concernées pour une meilleure information du public.

@7 – Déposition de la commune de Muzy (extrait de délibération du conseil) :

Lors de sa séance du 26 juin 2022, le conseil municipal de la commune de Muzy, a décidé d'exclure la parcelle B767 de l'emplacement réservé ER n°6 qui avait institué au profit de la commune afin d'y créer un parking et un verger. Est joint à la déposition la délibération du conseil.

Réponse EPN : L'emplacement réservé n°6 sera réduit et ne concernera plus la parcelle B767.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande formulée est donc satisfaite.

Nota : cette demande aurait dû se faire via la consultation des communes en amont de l'enquête publique.

R2 - EPN- Déposition de M. Jarry maire de Huest (extrait de délibération du conseil) :

Donne copie de la délibération du conseil municipal de Huest portant sur la renonciation de la commune de la réalisation de l'emplacement réservé n°2 consistant en une bande de 10 m reliant les chemins de la Sablonnière à celui du Bergeron qui se situait dans une zone OAP.

Réponse EPN : L'emplacement réservé n°2 sera supprimé.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande formulée est donc satisfaite.

Nota : cette demande aurait dû se faire via la consultation des communes en amont de l'enquête publique.

3. REGLEMENT

@2 @3 et 01– Déposition de M. Daude – Cierrey :

Propriétaire à Cierrey au 22 rue des trois communes de trois lots (10, 11 et 13). Sur le lot 10° se trouvent 3 bâtisses. Je souhaite modifier la division parcellaire afin que chacune de ces maisons soit sur sa propre parcelle (l'une disposerait de 850 m², la deuxième de 800 m et la troisième de 1400 m².

En complément oral, lors de la permanence du 30 août a expliqué que son souhait de division parcellaire allait à l'encontre des dispositions du règlement de la zone Ubarch.

Réponse EPN : Avis défavorable car le règlement indique que toute division parcellaire est interdite en zone UBarch. Par ailleurs, il est possible de céder des lots bâtis dans le cadre d'une copropriété.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

On peut comprendre l'interdiction de faire des divisions parcellaires en vue de créer de nouveaux bâtiments dans cette zone car cela induirait des terrassements mais dans le cas présent il s'agit de bâtiments existants. La création d'une copropriété permettrait néanmoins de vendre des lots séparément mais pose la contrainte de la gestion ensuite de cette copropriété.

C1 – Déposition de M Lefrand maire de la commune d'Evreux :

La commune fait part dans son courrier de ses remarques et demandes de modifications au projet de règlement de certaines zones :

- ✓ Zone UR :
 - Demande de rajouter au § 1.12 l'interdiction de comblement des noues.
 - Demande de rajouter un § 1.14 : En zone URa, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés.
 - Entre les § 2.1 et 2.2, rajouter un § : hors zone URa, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
 - § 4.3 : demande de revoir la hauteur des saillies ponctuelles autorisées (3m minimum au lieu de 3,5m minimum).
 - § 9.4 : demande de rajouter en zone URa la possibilité de mettre des grillages et d'indiquer que les clôtures sur voies sont interdites et qu'en limites séparatives elles sont limitées à 1,2m de hauteur et tous les brises-vues sont interdits. De ce fait, il faut également supprimer dans le même paragraphe l'interdiction des murs clôtures pleins en URa
 - § 14.1 : demande de rajouter un paragraphe indiquant qu'en l'absence d'un réseau d'eau public ou de l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, EPN (en tant qu'autorité gestionnaire des réseaux d'eaux pluviaux publics) pourra autoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du projet. L'aménageur devra fournir une étude spécifique complète comprenant notamment une note de calcul hydraulique, une étude de sol (perméabilité), une note d'insertion environnementale...
 - § 17.4 : demande de rajouter sur le dernier paragraphe concernant les emplacements extérieurs : « dans le cas précité et lorsque ».
- ✓ Zone N : demande d'ajouter au §2.16 dans les installations d'intérêt collectif les ouvrages hydrauliques privés ou publics nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Réponse EPN : Ces dispositions réglementaires sont considérées comme des ajustements nécessaires à la réalisation des différents projets identifiés dans les secteurs de la zone UR. Elles seront prises en compte dans le futur règlement.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Cette déposition a été faite sous la forme d'un courrier envoyé directement au commissaire-enquêteur durant l'enquête et à son attention mais portant en objet « consultation des communes pour la modification n°2 du PLUi » et signé par M. Lefrand en précisant « maire d'Evreux et Président d'EPN ». Il y a donc une confusion entre une déposition en enquête publique et un avis PPA de la commune d'Evreux.

Ces demandes de modifications auraient dû être formulées en tant que réponse du conseil municipal d'Evreux à la consultation PPA. Il est à noter que ces modifications envisagées, si elles sont acceptées, n'auront de ce fait pas été soumises à l'avis des autres personnes publiques associées.

@4 – Déposition de M. Maucoulin adjoint de la commune de Cierrey :

La commune formule une requête concernant le règlement :

- La classification de Cierrey en UBarch bloque le développement de son urbanisation compte-tenu de l'interdiction de construire et de diviser les parcelles. Ce règlement pénalise fortement la commune qui connaît une forte demande en matière de logement. Elle demande que ce règlement soit revu et prenne en compte les avis de la Direction Régionales des Affaires Culturelles qui peut intervenir à la demande et valider un projet ou non après vérification des lieux.

Réponse EPN : Extrait du document préfectoral rédigé par l'UDAP portant sur le site gallo-romain du Vieil-Evreux et impactant également la commune de Cierrey :

« Le travail, qui a été engagé dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Evreux Portes de Normandie, a permis de faire la synthèse des enjeux locaux. A partir d'une cartographie des vestiges connus, l'UDAP, avec le soutien de la DDTM, du SRA et de la MADE a pu proposer un plan de zonage et d'usage. Ainsi, une zone UBarch a été identifiée au cœur du polygone afin qu'il n'y ait plus de nouvelles constructions. Seules les extensions de moins de 30 % de la surface existante sont autorisées et à condition qu'elles soient adjacentes à la construction initiale. Cela permet de ne pas toucher aux jardins et donc de ne pas avoir de constructions qui viendraient densifier le site en second rideau. »

La zone UBarch est donc maintenue dans ses dispositions réglementaires telles qu'elles ont été justifiées et approuvées lors de l'élaboration du PLUi puisqu'elles ont fait l'objet d'un consensus des services de l'Etat et du Département sur la préservation du site archéologique.

Par ailleurs, dans cette modification, sont remis en zone UBb les terrains du lotissement en cours de commercialisation ayant fait l'objet de fouilles archéologiques préalables permettant ainsi d'accueillir de nouvelles constructions sur la commune.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Pas de commentaire particulier sur ce point ; la réponse d'EPN est argumentée.

Nota : le conseil municipal aurait pu formuler cette demande lors de la consultation des communes en amont de l'enquête publique.

@8 - Déposition de M. Nosjan- Mesnil-sur-l'Estrée :

Agriculteur installé sur le territoire, je sollicite une évolution du règlement du PLUi pour autoriser l'implantation de serres maraîchères de culture sur des parcelles classées en Zone Ap (Zone A « Protégée »).

Evolution proposée du règlement du PLUi de la Zone AP :

Autorisation d'implanter des serres de culture sur une surface maximale au sol de 1000m².

Ces serres devront être abritées derrière des haies vives implantées sur la parcelle selon les règles d'urbanisme en vigueur (distance aux voies et hauteur maximale). Les haies vives devront respecter les contraintes présentées en annexe de ce règlement.

Le nombre maximal de structures implantables est de 6 unités.

La hauteur maximale des structures implantables est de 3,95m.

La suite de ce document expose le contexte de cette demande et des photo-montages de différentes configurations.

Les photos démontrent l'impact visuel négligeable de cette installation en regard des bénéfices apportés à la communauté. Parmi les impacts positifs on peut citer :

installation d'un point de fourniture de légumes dans un territoire qui ne couvre pas ses besoins d'autonomie alimentaire malgré sa grande ruralité.

Impact positif sur la biodiversité par l'implantation des haies vives, par des cultures de légumes variés conduites en agriculture biologique.

Optimisation de l'impact carbone local : utilisation de fumier de cheval disponible dans le voisinage évitant son transfert et utilisation optimisée du terrain qui devient un puits de carbone plus efficace : les matières carbonées produites par les plantes au travers des légumes sont exportées plus fréquemment grâce aux serres maraîchères que la seule coupe annuelle de foin faite jusqu'ici (les serres maraîchères autorisent 4 cultures annuelles au lieu d'une seule).



Réponse EPN : Suite à la consultation de la DDTM et de l'UDAP et au regard de la surface de la parcelle, il est proposé de repasser cette parcelle en zone agricole stricte (A) permettant d'accueillir des constructions agricoles et donc de la déclasser de la zone Ap. Il n'y aura donc pas de mesures particulières dans le règlement de la zone Ap impactant toutes les communes du territoire d'EPN.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :
La demande formulée est donc satisfaite.

@10 – Déposition de Mme et M. Saunier – Muzy :

Nous avons fait une demande écrite de reclassement de l'ensemble de nos parcelles situées à Muzy (E428, E431 et E434) afin d'envisager une extension de type garage. Après avoir téléphoné, on nous explique un retrait obligatoire de 5 mètres car nous serons en limite de zone naturelle sauf si construction inférieure à 23m². Il me paraît compliqué de construire un garage dans un espace si restreint. Est- il possible de revoir à la hausse cette limite de 23m²? pour un garage cela semble vraiment juste.

Réponse EPN : Les parcelles se situent actuellement en zone N stricte et sont donc inconstructibles. Il est proposé de créer un STECAL Nh sur ces parcelles lors de la procédure de révision allégée en cours pour reconnaître l'habitation existante. Le règlement de la zone Nh prévoit une possibilité de construire une extension de 30% de la surface de plancher existante. La surface possible dans ce cas présent n'est liée qu'au retrait applicable à la zone par rapport aux limites séparatives. **Il est proposé d'ajouter la possibilité de s'implanter en limites de propriétés ou en retrait de 5 mètres à l'article 5.4 de la zone N.**

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande ne pourra être envisagée que dans le cadre de la révision du PLUi.

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique règlement :

Dans son avis, la CDPNAF souhaitait que soient rajoutées des prescriptions sur les annexes au sein des Stecal Ah en particulier la limitation à 50 m² d'emprise et leur implantation à moins de 20m de la construction principale.

Ces points n'ont pas été rajoutés dans le projet de règlement. Quels en sont les justifications ?

Réponse EPN : Ces dispositions seront ajoutées dans le règlement soumis à l'approbation de la modification n°2 car elles répondent à des obligations réglementaires des STECAL. Il est nécessaire de concentrer l'urbanisation autour des bâtiments existants et ainsi de fixer une emprise au sol et une distance maximale des constructions afin de limiter la surface du STECAL.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Ces points seront donc rajoutés au règlement comme demandé par la CDPNAF.

Dans son avis, le ministère des Armées, souhaitait être assuré que son projet de crèche était recevable au regard de l'article 2 du règlement de la zone UM.

Qu'en est-il ?

Réponse EPN : L'article 2 précise que sont autorisées les constructions liées à l'activité militaire. Il est donc tout à fait possible de construire une crèche si elle accueille des enfants des militaires présents sur site.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande formulée par le Ministère des Armées est donc satisfaite.

4. STECAL

Remarques complémentaires du Commissaire Enquêteur sur la thématique STECAL :

Dans son avis, la CDPNAF a émis un avis défavorable concernant les STECAL Ah d'un certain nombre de communes pour différents motifs.

Quelle est la position d'EPN sur ces demandes formulées par la CDPNAF ?

- Coudres : présence de bâtiments à usages agricoles. Le passage en STECAL risque de rapprocher des logements d'une activité agricole.
Réponse EPN : Le STECAL sera supprimé
- Gauville la Campagne : présence de nombreux bâtiments agricoles et taille de la parcelle trop importante.
Réponse EPN : Le STECAL sera supprimé
- Jouy-sur-Eure : taille du Stecal trop important et dépassant largement le contour des parcelles bâties.
Réponse EPN : Le STECAL sera réduit conformément à la demande de la CDPENAF, il permettra la création d'annexes.
- Les Authieux : le Stecal créerait un enclavement du corps de ferme existant. \$
Réponse EPN : Le STECAL sera supprimé
- Marcilly-la-Campagne : le Stecal de 1200 m² n'est pas justifié ; il s'agit d'une construction isolée. Celui de 1,2 ha n'est pas justifié ; une seule construction semble exister.
Réponse EPN : Le STECAL de 1200m² sera maintenu car il s'agit justement d'une habitation isolée sans aucun lien avec l'activité agricole. Le STECAL de 1,2ha sera réduit pour se limiter aux contours de l'habitation, tout en laissant la possibilité de créer des annexes.

Elle a également formulé une demande de réduire le Stecal Nh de la commune de Muzy pour ne prendre en considération que le bâtiment au sud-ouest.

Réponse EPN : Le STECAL sera réduit pour se limiter aux contours de l'habitation, tout en laissant la possibilité de créer des annexes (cf @5 Monsieur et Madame NORMAND).

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Dans ses réponses EPN prend bien en compte le fait de privilégier l'activité agricole et supprime certains Stecal envisagés ou réduit la taille des Stecal pour qu'ils soient bien de taille limitée.

Comment a été établie la liste des Stecal : toutes les habitations en zone A sur le périmètre d'EPN ont-elles été reprises dans un Stecal Ah ou alors quels sont les critères retenus justifiant la création d'un Stecal Ah ?

Réponse EPN : Les habitations, en zone A, liées à une activité agricole ne sont pas reprises dans un STECAL Ah. Le rapport de présentation indique à la page 54 du document 1.2 Justifications des choix que le sous-secteur Ah est destiné pour des secteurs d'habitat existant non liés à une activité agricole.

*Commentaire du Commissaire-Enquêteur :
Réponse complémentaire satisfaisante.*

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture s'étonne de la création de Stecal Ah alors que le maintien en zone A n'apporte pas de contraintes supplémentaires. *Quelles sont, dans ce cas, les avantages de la création de tels Stecal ?*

Réponse EPN : En secteur Ah, il est permis le changement de destination sous certaines conditions (voir article 2.6) conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. **Le règlement sera d'ailleurs modifié à cet article puisque l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme s'applique à la zone A et non aux STECAL, réglementés par l'article L151-13 du même code.**

*Commentaire du Commissaire-Enquêteur :
Réponse complémentaire satisfaisante.*

La Chambre demande également que la zone Nj sur la commune de Muzy soit étendue afin de permettre la réalisation de nouveaux bâtiments pour une activité maraîchère.

Réponse EPN : La chambre d'agriculture demande à classer les parcelles liées à l'activité maraîchère en Agricole. L'ensemble de ces parcelles sera classé en A.

*Commentaire du Commissaire-Enquêteur :
La demande formulée est donc satisfaite.*

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

@6 – *Déposition de M. Thierry Lefrançois - Reuilly :*

La commune de Reuilly a acquis deux parcelles, cadastrées AE 170 et 172, d'une surface totale de 7500 m², en vue de créer 8 terrains à bâtir.

Ces parcelles sont dans l'OAP du PLUi. Mais, dans celle-ci, il est prévu une voirie interne . Or dans le PLU de la commune, datant de 2009, il n'y avait pas de voirie.

Avec cette voirie interne, la commune ne pourrait créer que 7 lots d'une surface moyenne de 880 m² (voir projet avec voirie interne), mais s'il n'y a pas cette voirie interne, la commune pourrait créer 8 lots (voir projet sans voirie interne) d'une surface moyenne d'environ 920 m², ce qui serait un avantage pour la gestion des eaux de pluies et d'assainissement, la commune n'étant pas raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

De plus, le projet des OAP actuels entrainerait la demande d'un permis d'aménager et la commune n'a pas les moyens de supporter les contraintes administratives et le surcoût financier de cette procédure qui, en plus, rallongerait énormément les délais pour la mise vente des terrains.

C'est pourquoi, je demande la suppression de la voirie dans les OAP REUILLY LES GRANGES NEUVES (secteur 2).

Réponse EPN : La voirie sera supprimée dans l'OAP « Les Granges neuves ».

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande formulée est donc satisfaite.

Nota : le conseil municipal aurait pu formuler cette demande lors de la consultation des communes en amont de l'enquête publique.

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique OAP :

Dans son avis la Chambre d'Agriculture a souhaité que l'OAP de Cambolle à Evreux puisse intégrer la création d'un espace-test agricole de près de 12 hectares sur la partie sud de Cambolle.

Réponse EPN : L'OAP sera modifiée dans la partie programmation avec un ajout de bâtiments agricoles et dans le règlement à l'article 2.2 de la zone UX, à laquelle renvoie la zone AU.

Concernant l'OAP du cimetière à Jouy-sur-Eure, elle demande que soit bien précisée que la bande tampon de 10 m devra se trouver à l'intérieur de la zone aménagée et non en bordure de celle-ci au détriment des espaces agricoles.

Réponse EPN : La zone tampon de 10 mètres sera décalée pour se trouver à l'intérieur de la zone d'aménagement.

Quel est le positionnement d'EPN sur ces demandes ? Réponse EPN : (Voir ci-dessus)

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Les demandes formulées sont donc satisfaites.

6. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

@12 – Déposition de M. Van der Heyden- Bois le Roi :

Par arrêté en date du 5 octobre 2021 le Président de l'EPN a prescrit la procédure de modification n°2 du PLUi-HD de l'EPN.

L'avis d'enquête publique stipule que l'enquête se déroulera du 16 août à 9 heures au 14 septembre 17 heures et précise que les pièces du dossier en version numérique sont consultables sur le site de l'EPN en donnant une adresse numérique.

Le jeudi 18 août le lien ne fonctionnait pas, ce que j'ai signalé au service de la planification le jour même.

Ne pouvant toujours pas avoir accès au dossier le vendredi 19 août j'ai renvoyé un message le même jour. J'ai obtenu une réponse à ce dernier message le lundi 22 août à 11h44 :

« Bonjour,

Les liens ont été mis à jour, vous devriez pouvoir consulter les documents. Si vous rencontrez des problèmes d'accès au cloud EPN, vous avez la possibilité de passer par le site de l'enquête numérique qui est également sur la page PLUi EPN.

Mathilde BURET Service Planification Evreux Portes de Normandie »

Il apparait donc qu'il n'était pas possible de prendre connaissance du dossier avant le 22 août. De plus la mise en ligne par l'EPN des plans de Zonage modifiés n'a été effectué que le même jour (voir copie d'écran en pièce annexe).

On peut constater par ailleurs que la première observation du public a été déposée le 22 août. Tous ces éléments montrent que le public n'a donc disposé des documents la première semaine de l'enquête publique.

Ces éléments doivent être pris en compte par le commissaire enquêteur dans la mesure où ils constituent un vice de forme.

Réponse EPN : Le dossier de modification a toujours été accessible sur le site du registre numérique, le lien direct est sur le site internet d'EPN. Le dossier était donc consultable depuis le début de l'enquête publique le 16 août.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Concernant l'accessibilité des documents par voie électronique, l'arrêté d'enquête publique prévoyait deux manières de consulter les documents :

1- Via le site de l'EPN par l'adresse www.evreuxportesdenormandie.fr/67-plui-habita-deplacements.htm où un lien redirigeait alors vers le registre électronique comportant les documents.

2- Directement sur le site du registre électronique à l'adresse <http://modification-plui-evreux-normandie.enquetepublique.net>

Le 16 août au matin, j'ai vérifié sur le site du registre électronique la bonne accessibilité des documents et les possibilités de les consulter.

D'après la déposition formulée, la personne indique ne pas avoir pu consulter les documents via le site de l'EPN suite à un problème de lien.

Pour autant elle avait toujours la possibilité de consulter ces documents directement sur le registre électronique à l'aide de l'adresse indiquée dans l'arrêté d'enquête publique. Les documents ont donc bien été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

@17 – Déposition de M. Laurent (identique à @15 et @16) :

1/ Observations sur l'arrêté du 09 Mai 2022, publié sur le site EPN de l'enquête publique :

- Contrairement aux diverses décisions et délibérations du Conseil Communautaire de l'Agglomération Evreux Portes de Normandie, le présent arrêté n'affiche pas la mention justifiant la transmission et la réception par Mr le Préfet de l'Eure, de la transmission par voie électronique au titre de l'exercice du contrôle de légalité pris par les collectivités. La mention est obligatoire pour décompter le délai d'exercice du contrôle de légalité et son absence introduit à mes yeux un vice de forme prolongeant d'autant le délai de recours et de contrôle.

Réponse EPN : Cette omission permet effectivement de prolonger les délais de recours sur la décision mais ne constitue pas un caractère illégal à la décision.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Pas de commentaire particulier sur cette réponse.

- Cet arrêté énumère précisément les modalités et conditions de déroulement de l'enquête publique, nécessaire et préalable à l'approbation de la modification N° 2 en particulier ses mentions - dates d'ouverture et de clôture 16 Août 2022 à 9h jusqu'au 14 Septembre 2022 à 17h. En décomptant la période à laquelle les documents directement liés à l'enquête publique n'étaient pas effectivement mis à disposition du public, il s'avère qu'aujourd'hui la durée légale de 30 jours n'est pas atteinte puisque les documents ont été publiés sur le site EPN le 22 Août 2022, comme le certifie annexé à la présente requête en PJ n° 1.

Lors d'un contact téléphonique avec Mr le Commissaire Enquêteur, j'ai eu l'occasion de faire valoir ce constat qui conditionne la légalité interne et externe de la procédure d'enquête publique, En conséquence, la durée de 30 jours consécutifs, offrant la possibilité à chaque citoyen de prendre connaissance du dossier et de formuler d'éventuelles remarques n'est pas atteinte à la présente date de clôture : 14 Septembre 2022 à 17 h, Mr le Commissaire Enquêteur ne pourra en certifier la conformité vis à vis de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, étant personnellement garant du bon déroulement de l'enquête publique.

Réponse EPN : Le dossier de modification a toujours été accessible, sur le site du registre numérique, le lien direct est sur le site internet d'EPN. Le dossier était donc consultable depuis le début de l'enquête publique le 16 août. Par conséquent, le délai prévu pour l'enquête publique a bien été respecté.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Voir commentaire sur la déposition @12. Comme répondu à cette personne par téléphone lors de son contact du 10 septembre, l'ensemble des documents ont été accessibles en direct sur le site du registre électronique.

2/ Consultation et avis des personnes publiques associées :

L'avis de diverses personnes publiques associées et identifiées comme telles dans l'arrêté du 09 Mai 2022 n'est pas au dossier d'une part et aucune justification ne renseigne de la transmission effective du dossier relatif à la modificatif n° 2 aux dites personnes publiques associées par voie législative et réglementaire.

En recherchant la définition référente de personnes publiques associées, nous trouvons sous le titre du site internet PPA de l'agglomération EPN des avis qui ne peuvent être qualifiés de ce titre mais à contrario de simples demandes expresses de représentants de communes qui expriment des demandes au même titre que des citoyens. Pour ces demandes particulières elles auraient pu être classifiées PPA si la consultation des conseils municipaux avait été suivie d'une délibération et que cette dernière soit déposée et accompagne le dossier d'enquête publique à son ouverture.

Une curiosité mérite d'être relevée : la Ville d'Evreux dont le Maire exerce les fonctions de Président de l'Agglomération EPN fait une demande de modification substantielle du règlement en la déposant lui aussi au titre PPA il y a seulement 9 jours avant la clôture de l'enquête publique, sans l'avoir soumise au Conseil Municipal qui conférerait le caractère PPA à la demande, Les avis des diverses autorités auraient été bénéfiques à la lecture et la compréhension des objectifs de la modification qui semble s'écarter des simples erreurs matérielles évoquées. Exemple : suppression de l'emprise au sol pour la Zone Lafayette -fixée initialement à 30 % n'est-elle pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet PLUi HD en passant d'une emprise maîtrisée pour maintenir la qualité du site à une emprise totalement libérée ! En fait, le foncier a été récemment vendu par l'EPN et aujourd'hui la

collectivité revient sur des critères d'urbanisation alors que l'opération est en cours de commercialisation Stabilité du droit applicable ? Droits acquis ? Ou

Réponse EPN : Le code de l'urbanisme ne précise par la forme que doit prendre l'avis PPA (délibération, arrêté ou simple courrier du Maire). Chaque commune décide donc de la forme de cet avis et le rapporte éventuellement en conseil municipal.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Avant le début de l'enquête, j'ai demandé à EPN de me communiquer copie des courriers adressés aux PPA pour vérifier les dates d'envoi et les personnes consultées. Les courriers ont été adressés en recommandé le 18 mai 2022.

Seules deux réponses ont été faites par des communes au titre de la consultation en amont de l'enquête (mairies de Saint-André-de-l'Eure et Miserey sous forme de courrier du maire ne précisant pas si cet examen du projet avait été soumis au conseil municipal). Certaines communes ont ensuite pris des délibération qu'elles ont déposées dans le cadre de l'enquête publique (Gauciel, Muzy, Huest) alors qu'elles auraient pu les faire parvenir à EPN en réponse à la consultation des communes (cf. commentaires dans les dépositions précédentes).

Concernant le courrier de la ville d'Evreux du 30/08/2022, il s'agit d'un courrier adressé directement au commissaire-enquêteur en cours d'enquête (voir réponse C1 au chapitre Règlement). A ce titre, il a été comptabilisé par mes soins comme une déposition et non comme un avis PPA. Il a effectivement été ajouté aux avis PPA sur le registre électronique mais ceci allait dans un sens favorable à la connaissance du public puisqu'il était consultable par tous en direct ce qui n'est pas le cas des courriers papiers qui sont consultables seulement dans le registre papier au siège d'EPN.

3/ Dossier annexe à la demande de modification n°2 :

Rapport de présentation - Justification et indicateur de suivi – 166 pages.

Page de garde : on annonce dans l'intitulé : Révision allégée N° 1 C'est une totale contradiction avec l'objet de l'enquête publique mais que faut-il entendre : Révision ou modification N° 2 ? La version du règlement sur le registre numérique totalise 162 pages des paragraphes surlignés « orange » des mentions en rouge,,, et aucun indice vient restituer la traçabilité entre les versions – règlement approuvé, 1° modification,, Cette illisibilité est susceptible de générer des erreurs ou confusions dans l'application du document entraînant des contentieux futurs.

Réponse EPN : Les pages de garde sont mises à jour, avec la date d'approbation de la procédure. Il n'y avait donc pas de mention de la modification n°2 puisqu'elle n'est pas encore approuvée.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Il est exact que dans les documents du PLUi après la modification figurant sur le registre électronique, la page de garde du rapport de présentation partie 3 indique « révision allégée n°1 : document arrêté le 5 avril 2022 ». Il s'agit d'une coquille dans la mesure où cette révision n'est pas l'objet de la présente procédure.

4/ Conclusion :

J'ai eu l'occasion de l'exprimer lors de la mise en place du document mais je ne vais pas me priver de rappeler qu'un tel document n'est pas une somme de demandes diverses tendant à développer l'artificialisation des sols et engranger des plus-values foncières MAIS un document stratégique du territoire doit sous tendre exclusivement l'intérêt général. En se référant aux demandes enregistrées numériquement, il est facile d'interpréter objectivement l'objectif de l'agglomération : répondre à des demandes purement foncières sous tendues par des valorisations patrimoniales

@18 – Déposition de M. Van der Heyden- Bois le Roi :

Je viens de constater ce jour que la direction de l'Urbanisme de la ville d'Evreux dans le cadre de la consultation des communes pour la Modification n° 2 du PLUI a déposé un courrier reprenant des remarques et des modifications que la ville souhaite apporter au projet de règlement des zones sous la signature de Monsieur Lefrand en sa qualité de Maire d'Evreux et Président de l'EPN daté du 30 août 2022.

L'objet du courrier reprend précisément dans son objet "consultation des communes". Donc c'est en qualité de commune et de son statut de PPA que le courrier a été enregistré sur le site de l'enquête. et repris comme tel dans le dossier de l'enquête publique.(copie d'écran jointe).

Les communes ont été destinataires de l'ensemble du dossier dans le courant du mois d'avril. Les communes, en qualité de PPA devaient faire part de leurs remarques avant le début de l'enquête publique, à savoir avant le 16 août pour que le public puisse en prendre connaissance et produire auprès de vous leurs observations.

Compte tenu de ces éléments il ne semble pas possible de prendre en compte les demandes formulées dans ce courrier car présentés par une commune hors délai.

De plus le courrier est signé par Monsieur Lefrand en qualité de Président de l'EPN qui a également signé l'arrêté prescrivant la modification n°2 du PLUI.

il y a en l'espèce confusion des intérêts avec, de plus, une forte incitation auprès de vous pour "la bonne prise en compte de ces observations dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLUI d'EPN".

En vous remerciant par avance d'acter l'irrecevabilité des requêtes présentées par la ville d'Evreux au motif du non-respect de la procédure.

Réponse EPN : Dans une procédure de modification, tous les avis PPA peuvent être ajoutés lors de l'enquête publique puisqu'il n'y a pas de délai imparti pour la réponse. Seuls les avis reçus après la clôture de l'enquête ne peuvent être recevables puisqu'ils ne peuvent plus faire partie intégrante de l'avis du commissaire-enquêteur

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Concernant le courrier de la ville d'Evreux du 30/08/2022 voir réponses précédentes C1 et @17.

Les avis PPA reçus en cours d'enquête peuvent également être mis en ligne en cours d'enquête s'ils n'ont pas été reçus au préalable.

@19 – Déposition de M. Laurent :

Pièce n° 1 – Copie d'écran pour justifier à Mr le Commissaire Enquêteur la mise à disposition du public des pièces du dossier le 22/08/2022

Menu Contenu Recherche Accessibilité
 Nous contacter | Agenda | Portail SPI | Offres d'emploi locales | Appelez-nous via ACCÉO | Les communes membres

ÉVREUX
 PORTES DE NORMANDIE

Site de la communauté d'agglomération L'AGGLOMÉRATION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS MES DÉMARCHES ÉCONOMIE ET AMÉNAGEMENT Mots-clés

Accueil > Actualités

URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE PLUIHD

Publié le 22/08/2022

Enquête publique de la modification 2 du PLUI

Consulter et télécharger les documents de la modification n°2
 Ecrire une observation sur le registre numérique

L'enquête publique aura lieu entre le 16 août et le 14 septembre 2022

Dates et lieux des permanences:

Lieux d'enquête	Dates et horaires des permanences
MAIRIE DE LA COUTURE BOUSSEY	Le mardi 30 août 2022 14h30 à 17h30
MAIRIE DE REUILLY	Le lundi 5 septembre 14h30 à 17h30
MAIRIE DE SAINT-ANDRÉ-DE-L'EURE	Le samedi 10 septembre 9h00 à 12h00
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMÉRATION- siège EPN	Le mercredi 14 septembre 14h00 à 17h00

En pièce jointe n° 2 la réponse de Mr le Préfet suite à un constat fait dans le cadre de l'approbation de la modification N° 1 concernant le zonage Ne appliqué au nord-est de la commune de Caugé .

Le document PLUi HD fait l'objet de modification, mise à jour successives et à chaque étape des erreurs matérielles apparaissent ! Ces mauvaises transcriptions doivent faire l'objet d'un suivi détaillé par les citoyens et la lisibilité des documents n'est pas favorisé lors de la présentation successive - le document n'est pas un simple document figuratif ou cartographique mais il est créateur de droits !

Un effort est demandé à la collectivité pour d'une part :

- stabiliser le droit applicable - un PLU ne peut être en perpétuel mouvement mais au contraire stabilisé pour au moins 10 ans
- Dans la modification N° 2 des échéanciers nouveaux encadrent les OAP

Les échéances sont-elles cohérentes avec l'observatoire foncier qui doit être le support "déclencheur"

Réponse EPN : Le PLUi est un document réglementaire et applicable sur les 74 communes du territoire d'EPN. A l'exercice des instructions des demandes d'autorisation d'urbanisme est constaté un certain nombre de dispositions qui caractérisent les erreurs matérielles. EPN utilise donc les procédures permettant de corriger ces erreurs. Par ailleurs, ce document d'urbanisme projette des objectifs d'urbanisation sur 10 ans mais cela ne signifie pas pour autant qu'il ne peut pas être amené à évoluer dans ce délai, à condition de ne pas remettre en cause l'équilibre du PADD, notamment au regard des différents projets pouvant émerger dans cette période.

*Commentaire du Commissaire-Enquêteur :
 Pas de commentaire particulier sur cette réponse.*

7. AUTRES QUESTIONS OU DEPOSITIONS

R5-Saint André de l'Eure – Déposition de M. Brossard – Champigny la Futelaye : Propriétaire d'une maison sur la parcelle D 319. La cour de la maison (D27) a été classée en zone agricole. Je souhaite construire une piscine sur cette parcelle. Le règlement de la zone A permet la construction d'une piscine en lien avec une activité agricole. Si je m'engage de façon qu'elle puisse servir de réserve d'eau en cas d'incendie pour éteindre un feu de culture, cette piscine pourra-t-elle être autorisée ?



Réponse EPN : Le classement en UH de la cour de la maison sur la parcelle D27 sera proposé dans la procédure de révision allégée. Ce nouveau classement permettra le projet de piscine. Toutefois, le règlement, soumis à la présente modification, permet à l'article 2.7 de la zone A, la construction de piscine particulière liée aux constructions existantes.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

La demande formulée est donc satisfaite par la présente modification et la personne pourra construire sa piscine sans attendre la révision du PLUi et le changement de zonage de sa parcelle.

IV REMISE DU RAPPORT D'ENQUETE

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique il a été transmis :

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes avec les registres d'enquête à M. le Président d'Evreux Portes de Normandie,
- un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Evreux le 27 septembre 2022



Christian BAÏSSE
Commissaire-Enquêteur