

Christian BAÏSSE  
Commissaire-Enquêteur

Agglomération Evreux Portes de  
Normandie  
9 rue Voltaire  
27000 EVREUX  
*A l'attention de M. Franck LOUVET*

Launay le 8 juillet 2021

**Objet : Enquête publique Modification Plan Local d'Urbanisme Evreux Portes de Normandie**

Monsieur,

L'enquête publique relative à la modification Plan Local d'Urbanisme de l'agglomération d'Evreux Portes de Normandie s'est déroulée du 31 mai 2021 au 30 juin 2021.

Lors de cette enquête, j'ai rencontré 65 personnes et j'ai reçu des 41 dépositions du public dans les registres d'enquête mis à la disposition du public dans les mairies de Bois-le-Roi, La Chapelle-du-bois-des-Faulx, Gauville-le-Campagne, Miserey, Muzy, Saint-André-de-l'Eure, et au siège de l'agglomération ainsi qu'une observation orale, trois courriers adressés au siège de l'EPN et 39 observations déposées sur le registre électronique mis en place durant l'enquête.

A l'issue de cette enquête, j'ai élaboré une synthèse de l'ensemble des observations formulées par le public que vous trouverez dans les pages suivantes.

Conformément à la réglementation, nous vous demandons de bien vouloir examiner chaque thématique formulée et nous faire part de votre point de vue sur tous les thèmes soulevés dans un délai de 15 jours à compter de ce jour soit avant le 22 juillet 2021.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour vous apporter tout éclaircissement nécessaire et vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Christian Baïsse  
Commissaire-Enquêteur

# PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le document joint reprend les dépositions du public classées par thématique. Pour chacune de ces thématiques, les dépositions figurent ou bien in extenso ou bien sous forme de résumé afin de faciliter la lecture de cette synthèse. Dans le cas des thématiques « Zonage » et « Emplacements Réservés", les dépositions ont été classées par commune.

Un tableau joint en annexe reprend l'intégralité des dépositions en indiquant :

- les dépositions formulées.
- la référence de la déposition et son mode de déposition (registre, lettre, courriel).  
Pour les registres papier, le tableau indique dans quelle commune la déposition a été faite.
- le nom de la personne ayant déposé (s'il a été communiqué).
- la commune concernée par la déposition.

Dans le procès-verbal de synthèse, lorsque la déposition concernait une problématique de zonage, le commissaire-enquêteur a ajouté à la suite de la déposition, lorsqu'il l'a jugé nécessaire, une vue du secteur sur géoportail et/ou l'extrait du plan de zonage correspondant.

Pour établir son mémoire en réponse, le pétitionnaire **aura la responsabilité de se référer à la fois au procès-verbal de synthèse et au tableau annexe.**

A cette fin, il fournira toutes les précisions utiles ainsi que tous les documents nécessaires à la compréhension du dossier par le commissaire-enquêteur et par le public.

## LEGENDE DES TABLEAUX DES DEPOSITIONS DU PUBLIC :

### REFERENCES :

**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

# 1 - THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE :

## 1.1 Demande de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zone constructible ou activités industrielles :

### Commune d'Aviron :

#### R2- Siège EPN – Déposition de l'indivision PRUVOST :

Propriétaires indivis de la parcelle ZE 59 à Aviron. Cette parcelle a été déclarée à bâtir et des frais de succession ont été payés sur valeur lotisseur. Ils renouvèlent la demande faite en 2019 que ce terrain soit de nouveau constructible car bordé par deux routes et par des maisons de chaque côté.



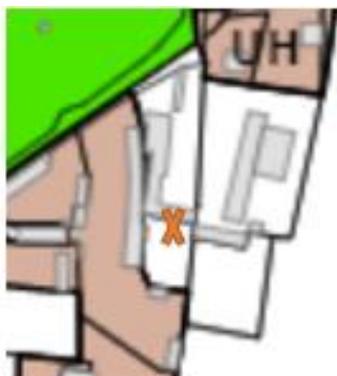
### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Cette parcelle est agricole, elle n'a pas vocation à être constructible. Dans le cadre d'une procédure de modification, une zone agricole ne peut pas être classée en zone urbanisable.

### Commune de Champigny-la-Futelaye :

#### R7- Saint-André-de-l'Eure - Déposition de M. BROSSARD Gilles :

Propriétaire d'une maison sur la parcelle D319. La parcelle D27 fait partie de la cour de la maison et un mur la sépare des parcelles voisines de nature agricole. Demande de classer la parcelle en UH afin de pouvoir construire une piscine près de la maison.



**Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :**

La parcelle n'est très clairement pas une zone agricole mais fait partie de la même entité que la maison.

**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

La parcelle fait partie du jardin de la maison, la procédure de modification ne permet pas de reclasser en zone Ah, cette demande sera prise en compte dans le cadre de la révision allégée du PLUi.

**Commune de Chavigny-Bailleul :**

*R1 Bois-le-Roi – Déposition de Mme DELOUYE Martine :*

Propriétaire des parcelles AC232 et AC 66, je souhaiterais qu'elles soient classées constructibles ainsi que la parcelle AC 117 (au moins la partie située derrière les parcelles AC 119 et 120) dont je suis propriétaire.



Entouré en rouge : bout de la parcelle AC 117 sur laquelle porte la demande

**Localisation parcelles AC 232 et AC 66 :**



**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Toutes ces parcelles sont situées dans un hameau où les extensions urbaines sont interdites. La parcelle 120 permet déjà un projet de construction. Les parcelles AC232 et 66 sont agricoles et cultivées, elles n'ont pas vocation à être constructible.

Dans le cadre d'une procédure de modification, une zone agricole ne peut pas être classée en zone urbanisable.

*R2 Miserey – Déposition de Mme THIBAUT Marie-Anne :*

Parcelle ZE48 - A l'origine une partie de la parcelle était autorisée à construire. Elle a disparu du PLU sans motif. Actuellement propriétaire et je demande que cette partie de parcelle soit

réintégrée constructible. Cette partie est actuellement en jachère incultivable vu l'emprise des routes et des habitations.

Sinon, je demande à revoir la parcelle ZE85 délimitée par deux routes et est aujourd'hui en prairie et le corps de ferme de mes parents et les bâtiments ne sont plus en service depuis la cession de la ferme en 2000.

Nota : sur la parcelle ZE85, contrairement à ce qui a été donné en réponse par l'EPN en 2019, il n'y a pas de mare sur cette parcelle. Cette mare n'existe plus depuis 40 ans.



Partie de la parcelle ZE48



Parcelle ZE85

### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Les deux parcelles indiquées sont classées en agricole, cultivée pour la ZE48 et prairie pour la 85. Elles sont situées dans un hameau où les extensions urbaines ne sont pas autorisées. Dans le cadre d'une procédure de modification, une zone agricole ne peut pas être classée en zone urbanisable

### Commune de Courdemanche :

*R4- Saint-André-de-l'Eure - Déposition de M. MASSELIN Jérôme :*

Propriétaire de la parcelle A 219 et en décembre 2019 mon terrain à bâtir était constructible et en janvier 2020 le terrain n'est plus constructible. Alors pourquoi??? On nous dit que c'est l'agglomération d'Evreux et Evreux nous dit que c'est le maire.



### Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :

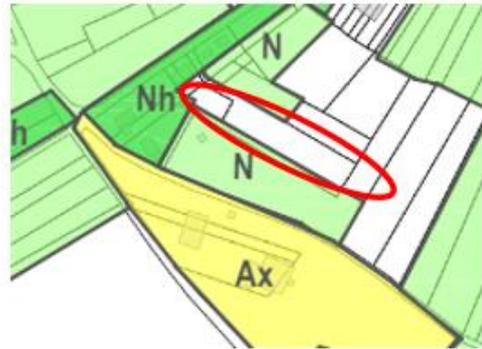
Il existe une erreur dans la cartographie ; cette parcelle classée N aurait dû être en couleur verte et non en blanc qui correspond à la couleur du zonage agricole.

### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Le zonage n'a pas été modifié entre décembre 2019 et janvier 2020, la parcelle était déjà en zone N au moment de l'arrêt de projet et donc avant l'enquête publique de l'élaboration. La déclaration préalable présentée date de 2014 et est donc caduque, de plus celle-ci n'octroie pas un droit à construire mais à diviser le terrain. Dans le cadre d'une procédure de modification, une zone naturelle ne peut pas être classée en zone urbanisable. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre de la révision allégée. La couleur sera corrigée afin de correspondre à la zone naturelle.

#### @13 – Déposition de M. DEVILLE Thomas :

Demande de révision du zonage pour une parcelle se trouvant " lieu-dit : Le Gahot " AK367. Je souhaiterais demander la révision de cette parcelle de zone agricole en zone constructible dans le but d'un projet de construction. Le conseil municipal a donné un avis favorable pour le passage de la parcelle AK 367 en zone constructible.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Cette parcelle se situe éloignée des zones Urbaine (U), les parcelles construites autour sont classées en Nh afin de permettre une évolution du bâti (extension modérée de l'existant). Cependant, toute nouvelle construction n'est pas autorisée afin de limiter l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles. La parcelle restera non constructible. Une évolution en zone Nh dans le cadre de la révision allégée pourra être envisagée afin de permettre une évolution du bâti existant et la construction d'annexes conformément au règlement du PLUi.

### Commune d'Epieds :

#### @37 – Déposition de M. PILET :

Propriétaire de la parcelle n°416 section A sur la commune d'Epieds, je demande que cette parcelle soit constructible pour les raisons suivantes :

- Parcelle encastrée dans le village, desservie par un accès de 8 m de large sur 47 m m'appartenant, les 3 côtés sont bordés de maisons individuelles.
- Etant agriculteur, j'ai des problèmes d'épandage de fientes Bio (cause odeur).
- Des soucis pour effaroucher les pigeons, corbeaux qui m'ont mangé tout mon soja à la levée ce printemps (impossible de mettre les canons, beaucoup trop bruyants).
- Des problèmes lors de la récolte (trop de poussières).
- Le bruit des travaux agricoles pour certains voisins (même le vendredi)



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

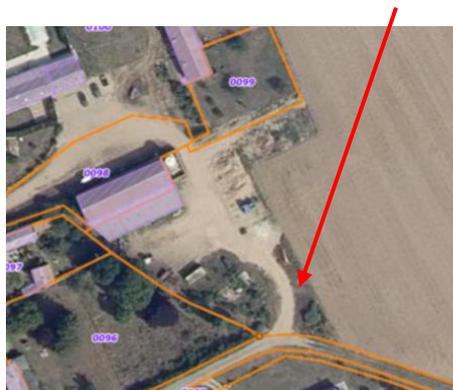
Cette parcelle se trouve dans un hameau où les extensions urbaines sont interdites. Il ne s'agit pas d'une erreur de zonage mais d'une volonté de limiter l'étalement de la zone constructible dans le hameau. La parcelle restera non constructible.



### Commune de La Forêt-du-Parc :

*R3- Saint-André-de-l'Eure – Déposition de M. Michel DESHAYES :*

Propriétaire à Longtouch et exploitant agricole, ma fille a le projet de faire une activité équestre et a besoin pour la surveillance des animaux d'avoir son habitation à proximité. Je souhaite pour cela qu'une partie de la parcelle 22 à côté des bâtiments existants puisse être rendue constructible.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

La parcelle se trouve dans un hameau où les extensions de la zone urbaine sont interdites. En zone agricole, les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées. Cette parcelle sera maintenue en zone agricole.

### Commune de Le Mesnil-Fuguet :

*@23 – Déposition de M. DEBOYSER :*

Demande de classement de deux parcelles en zone constructible. J'avais déjà fait une demande lors de la mise en place du PLUi mais est revenue négative pour le motif qu'il ne faut pas construire sur les terres agricoles. Hors depuis quelques mois je vois des affichages sur des parcelles en cultures des panneaux de lotissement à venir dans plusieurs communes de l'EPN (Caugé, Normanville..). J'ai l'impression d'être lésé car comme moi ce sont des parcelles agricoles. Il y a-t-il 2 politiques à l'EPN ? Pourquoi eux et pas moi? La loi n'est-elle pas la même pour tout le monde?

Donc je refais ma demande ici aujourd'hui en espérant que ce soit positif cette fois. Voici les parcelles que je désire construire:

- ZA153 d'une superficie de 83a60ca demande pour un certificat d'urbanisme total pour y créer 4 grands terrains à bâtir.
- ZA267 d'une superficie de 80a demande pour un certificat d'urbanisme total ou partiel pour y créer des parcelles.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Ces parcelles sont agricoles et cultivées, elles n'ont pas vocation à être constructibles et seront maintenues en zone agricole.

### Commune de Le Plessis-Grohan :

@41 – Déposition de M. GREMONT :

Erreur matérielle à corriger sur le hameau des Brûlins :

Les parcelles cadastrées section A 192, A195 et A191 sur lesquelles sont édifiées depuis de nombreuses années des maisons à usage d'habitation ont été classées en zone A.

De l'autre côté de la rue sur la commune des Baux Sainte Croix le même type de parcelles sont classée en zone UH.

Contact pris avec Monsieur le Maire de la commune du Plessis Grohan il nous a été indiqué que d'après son plan nos parcelles devaient être en zone UH et qu'une erreur de transcription avait surement été commise.

Merci de faire le nécessaire pour que cela soit modifié... dans le cas contraire aucune construction ou extension possible (car même pas en sous-secteur de zone A) alors qu'à l'achat nos parcelles étaient en zone UA.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Si ces parcelles ne sont pas liées à l'activité agricole elles ne doivent pas être classées en agricole. La procédure de modification ne permettant pas de déclasser de la zone agricole, l'harmonisation du zonage, avec la commune voisine (UH), sera étudiée à l'occasion de la révision allégée.

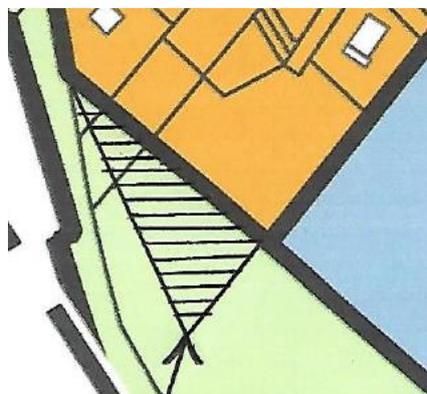
### Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :

Peut-on avoir le plan de zonage des deux communes sur ce secteur ? Il paraîtrait logique que les zonages soient homogènes au niveau de ce hameau.

### Commune de Le Val-David :

*R1 Miserey – Déposition de M. ADAM Jean-Pierre :*

La modification du PLUi prévoit de faire passer en terrain urbanisable une partie des terrains de M. Adam suite à sa demande formulée lors de l'élaboration du PLUi. Toutefois, sa demande n'est que partiellement satisfaite car seule une partie de son terrain a été classée urbanisable. Afin de créer une infrastructure permettant l'accès aux véhicules et aux services, demande d'étendre la zone constructible UBb car cette desserte exige un espace suffisant pour permettre un demi-tour sous forme de placette de retournement. Cette voie serait ensuite transférée dans le domaine public de la commune.



En zone hachurée : surface concernée par la demande de reclassement en UBb

### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Dans le projet de modification, cette parcelle a été proposée partiellement en UB afin de combler la dent creuse entre la zone UE et UB. La partie supplémentaire demandée n'est pas cohérente avec le découpage du zonage. La placette de retournement peut se faire sur la partie en UB. La zone N sera maintenue sur cette partie. Le reclassement en zone UB se fera par ailleurs dans la procédure de révision allégée.

### Commune de Le Vieil-Evreux :

*R16 Bois le Roi – Déposition de M. GONCU Huseyin*

Une erreur manifeste d'appréciation a été faite lors du classement de ma propriété située dans la commune du Vieil Evreux AD103 en terrain agricole dans le nouveau PLUi. Je conteste cela pour les motifs suivants :

- dans le précédent PLU datant de 2002 ma propriété était classée en zone AUa (constructions à usage d'habitations).

*Procès-verbal de synthèse Enquête Publique Modification du PLUi Evreux Portes de Normandie*

- le plan de zonage de l'EPN met en exergue que le fait que ma propriété est enclavée dans une zone pavillonnaire.
- le terrain n'est pas utilisé en tant que terre agricole. Il ressort même que le terrain a les mêmes caractéristiques que les terrains accolés sur lesquels y figurent des constructions à usage d'habitations (soit du côté de la rue de l'Echaudé).

Par ailleurs je me permets de notifier le fait que je ne suis ni agriculteur ni éleveur. En effet, je travaille dans le secteur tertiaire et j'avais acquis ce terrain dans le but d'y construire ma résidence principale.

Enfin si ce terrain avait un réel intérêt agricole, il aurait été préempté et acquis par la SAFER et/ou aurait été racheté par un agriculteur au cours de l'année 2017 (ce ne fût pas le cas).



### Réponse Evreux portes de Normandie :

Cette parcelle était classée Aua dans l'ancien PLU, ce qui correspond à une zone à urbaniser à long terme (2Au). Elle se trouve au cœur d'une zone urbaine archéologique où toutes les constructions de nouveaux logement sont gelées. Un courrier de réponse a été adressé en février 2021.

### Commune de Les Ventes :

@12 – Déposition des consorts GONTIER :

Notre souhaitons renouveler notre demande de détachement ou une autorisation d'un aménagement partiel de nos 2 parcelles AC221 et AC223 de la zone 1AUh « *Route d'Evreux sud* », permettant une proposition de 3 terrains à bâtir.

Le terrain 223 est en l'état de friche. Le 221 était un potager associé à la maison en AC2 vendue en 2019 et depuis laissé en l'état. Ces 2 parcelles n'ont jamais fait l'objet d'une exploitation agricole.

Suivant les informations données par M Le Maire de la commune, à sa connaissance, aucun projet d'aménagement d'ensemble de la zone n'est envisagé sur la zone route d'Evreux sud. Sur cette zone, un projet partiel est engagé sur une parcelle actuellement en culture. Cette parcelle est en cours d'acquisition par un lotisseur.

M Le Maire indique aussi que la somme des projets partiels projetés ou en cours est compatible avec les capacités d'accueil de la commune sur les 10 ans.

Par l'intermédiaire de M Degroote, géomètre expert, nous avons déposé le 3/04/2021, en Mairie des Ventes une demande de Certificat d'Urbanisme.



**Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :**

Ces parcelles font partie de l'OAP Rue d'Evreux-sud et appartiennent à différents propriétaires ce qui peut rendre complexe une opération concertée entre eux.

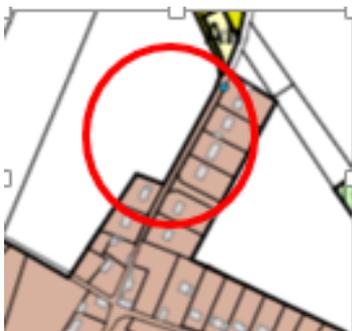
**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Ces parcelles font partie d'une zone 1AU et d'une opération d'aménagement et de programmation, c'est donc un aménagement global. Elles ne peuvent pas être retirées de la zone 1AU dans le cadre de cette modification. Un changement de zonage pourra être étudié, en lien avec la commune, lors d'une procédure future.

**Commune de Lignerolles :**

*R5- Saint-André-de-l'Eure – Déposition de Mme DUMOUTIER Laurence :*

Propriétaire de la parcelle B591, je souhaite que la partie faisant un décroché dans la parcelle agricole à côté des parcelles B577/B575 soit déclarée en constructible sur ce décroché (en face des parcelles qui sont des habitations).



**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

La parcelle est agricole et est cultivée. Les constructions n'ont donc pas vocation à se développer à cet endroit. Cette parcelle sera maintenue en agricole sur la totalité.

**Commune de Marcilly-la-Campagne :**

*R6 Saint-André – Déposition de M. GOSSE :*

Demande le classement de la parcelle B 124 en UH en remplacement de Ah. Cette parcelle est un ancien corps de ferme qui n'a plus de vocation agricole depuis le 31/12/2019 suite à mon départ à la retraite. Cette demande avait été formulée à l'enquête précédente.

**Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :**

Dans le présent projet de modification du PLUi, il est bien prévu de classer la parcelle B124 en zone UH au lieu de Ah.

**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Cette parcelle sera classée en UH dans cette procédure de modification.

**Commune de Mousseaux-Neuville :****R3- Sièges de l'EPN – Déposition de Mme CARRIERE Mireille :**

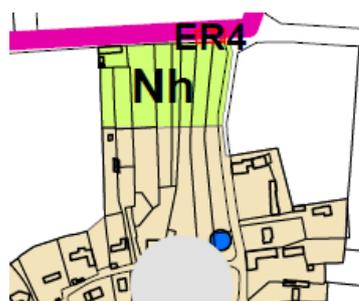
Concernant la parcelle A 450 et A451 à Neuville en zone N depuis 2017, je demande un nouveau zonage en U (constructible). La parcelle est de type prairie non exploitée. La sortie se fera sur la départementale avec réseau électrique (enfouissement des câbles en 2018), nouvelle canalisation d'eau en 2020, transformateur récent, en cours la sécurité incendie.

**R4- Sièges de l'EPN – Déposition de Mme CARRIERE Mireille :**

Mme Carrière joint au registre un courrier du maire de Mousseaux-Neuville se déclarant favorable à un changement de zonage dès lors que la défense incendie aura été mise en conformité et sous réserve que les services de l'état y soient favorables.



Situation des parcelles



Plan de zonage actuel

**R5- Sièges de l'EPN – Déposition de Mme DUVAL Hugnette :**

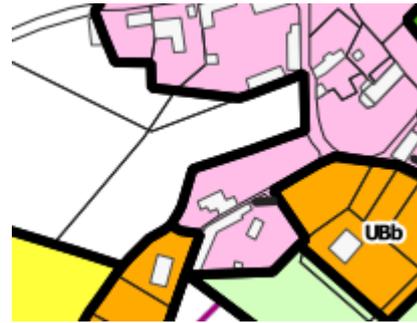
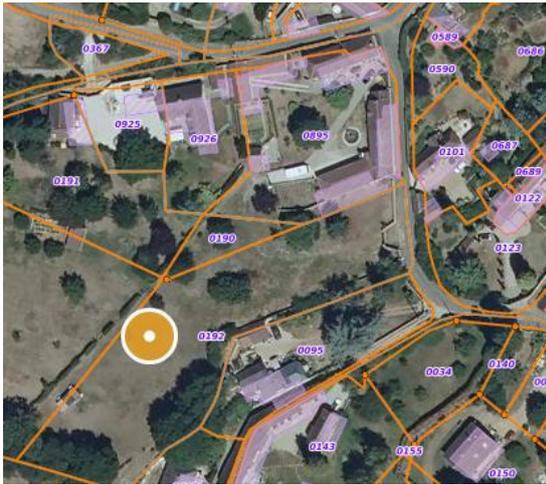
Concernant la parcelle lot B de 1382 m<sup>2</sup> située rue de Mousseaux le Bois et venant d'une plus grande parcelle divisée en 2006 (lot A vendu et construite / lot C cédé au riverain), cette parcelle était déclarée constructible mais sur les nouveaux PLU de 2017 et PLUi elle est en Nh. Je demande de nouveau son zonage en U sachant qu'elle ne peut être cultivée suivant sa disposition.

**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

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).

**Commune de Muzy :****@3 – Déposition de M. GASNIER Gérard :**

Propriétaire de ma propriété au 17 rue Georges Manet, la parcelle N° 192 est classée N alors que les parcelles mitoyennes sont classées UA. La parcelle 192 a un accès direct sur la rue Georges Manet. Demande de rectification pour rendre la zone constructible.



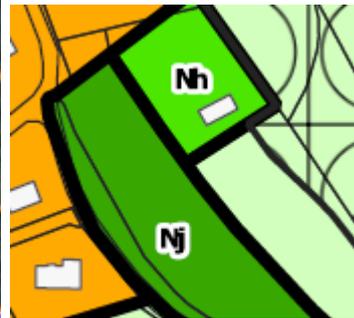
### Réponse Evreux Portes de Normandie :

La procédure de modification ne permet pas de transformer la zone naturelle (N) en zone urbaine (U).

#### *R2-Muzy – Déposition de Mme REDON Christel :*

Parcelles situées en zone Nh (826) et Nj (180). Je souhaiterais faire une construction. Je ne peux pas sur la parcelle 830 car il y a un droit de passage. Le classement en zone Nh sur la parcelle 826 ne permet de faire qu'une extension et non une nouvelle construction. Avant le PLU intercommunal les parcelles étaient classées constructibles (plan joint). Vous pouvez voir une habitation sur la 826.

Donc je demande que la partie nord des parcelles 826 ou 180 soit classée en zone constructible.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

La parcelle A826 a été proposée en Nh dans le projet de la modification actuelle, ce zonage permet d'envisager une évolution du bâti existant. La A180 étant non artificialisée (pas de construction), le zonage Nj sera maintenu.

Ces parcelles étaient déjà classées en Nj dans l'ancien PLU afin de limiter l'artificialisation.

#### @24 – Déposition Mme GUILLOU-DAGONNEAU – Consorts DAGONNEAU :

Je réitère notre requête concernant le retour d'une partie de la parcelle cadastrée A 207, en terrain constructible comme sur le PLU communal initial. Cette requête a été acceptée à l'unanimité par le conseil municipal de Muzy du 26 juin 2020. Elle est prise en compte sur le plan de zonage "après modification", publié sur le site internet, car il s'agissait d'une erreur

matérielle suite au passage du PLU au PLUi. Toutefois, elle doit faire l'objet, selon le document intitulé "avis de l'Etat", d'une autre procédure dite procédure de révision allégée.



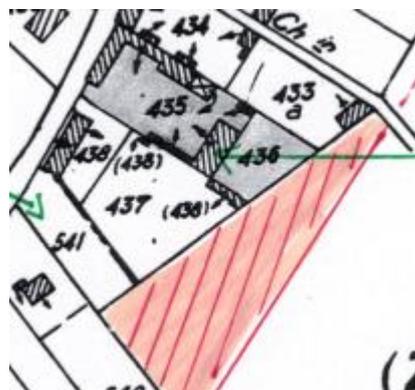
### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Le classement en U d'une partie de la parcelle A207 se fera dans le cadre de la révision allégée, conformément à l'avis des services de l'Etat.

### @29 – Déposition de Mme et M. LEGROS :

Propriétaires des parcelles suivantes : 541/435/436/114. Depuis 2014, nous avons emménagé dans notre grange transformée en habitation.

La parcelle n°436 constitue en intégralité notre jardin. Cette dernière est classée en zone «Nj» ce qui nous empêche toute construction future (garage, piscine etc...). Nous souhaiterions que le PLUi soit modifié et que cette parcelle soit classée en zone UAp comme la 435. Nous souhaiterions également qu'une partie de la parcelle n°114 puisse être référencée soit en UAp soit en Nj dans l'alignement des habitations existantes.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Le classement en UAp de la parcelle 436 et en Nj de la 114 pourra être étudié dans la révision allégée du document.

### Commune de Saint-Germain-de-Fresney :

#### R2-Saint-André-de-l'Eure – Déposition de M. MOISAN Jean-Luc :

Propriétaire sur St Germain de Fresney, au lieu-dit "La Folie", j'ai eu en août 2019 un CU positif pour 3 lots. Lorsque j'ai voulu déposer le permis de construire pour ma maison, on m'a répondu que cela n'était plus possible; le terrain étant classé en jardin. Ce terrain n'est pas un jardin et je souhaite que la parcelle soit classée constructible.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

La parcelle en question est la E72. La commune était sous Règlement National d'Urbanisme, au moment du CU avant l'approbation du PLUi. Ce classement s'explique par la nécessité de limiter fortement les extensions urbaines dans les hameaux. Le zone N sera maintenue sur cette parcelle.

### Commune de Saint-Vigor :

*R3 Miserey – Déposition de Mme et M. PADRAO :*

Propriétaires de la parcelle ZC16. Nous souhaitons qu'à l'occasion d'une révision du PLU cette parcelle puisse être classée constructible. Si l'agglomération prévoit des travaux d'aménagement contre les ruissellements, nous n'y sommes pas opposés.

### Réponse d'Evreux Portes de Normandie :

Cette parcelle est à l'état naturel, les besoins en construction sur la commune ne nécessitent pas un classement en constructible de cette parcelle. De plus, le déclassement d'une zone agricole ne peut pas se faire dans le cadre d'une modification.

### Commune de Tourneville :

*@4 – Déposition de M. Vincent DEMAY – Tourneville :*

J'habite Tourneville depuis 20 ans et ai eu l'opportunité d'y acheter un petit terrain constructible (parcelles A327, A329, A331) juste en face de ma propriété, en octobre 2014. La constructibilité de ce terrain, unique motivation de mon achat, avait été certifiée par un certificat d'urbanisme délivré le 10 août 2013.

Or, le Maire actuel de Tourneville, m'informe maintenant que ces parcelles seraient en fait non constructibles, et ce, depuis même avant 2013 !

Je suis évidemment lésé par cet état de fait puisque j'ai payé ces terrains au prix fort en 2014, sur la base d'une fausse information alors communiquée par le Maire.

Au-delà de l'erreur manifeste commise, il convient de préciser que ce petit terrain était autrefois construit, qu'il est alimenté en eau et en électricité, qu'il jouxte sur sa droite un terrain déjà construit, et qu'une maison est en cours de construction sur la même ligne à environ 150 mètres. En bref, aucune objection logique et sérieuse ne devrait s'opposer à sa constructibilité.



**Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur ;**

Merci de me communiquer le plan de zonage de cette parcelle dans l'ancien document d'urbanisme communal au moment de la délivrance du CU.

L'ensemble de ces parcelles est classé actuellement en zone Nh (zone naturelle avec habitation existante).

**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

L'emplacement géographique des parcelles ne permet pas d'envisager un classement en zone urbaine, elles sont isolées du centre et dans un environnement naturel.

Le CU obtenu était caduc au moment de l'élaboration du PLUi (durée de validité de 18 mois). Le classement en Nh s'explique par la nécessité de limiter fortement l'artificialisation et l'étalement dans les zones éloignées du centre, avec un environnement naturel.

Le classement en Nh sera maintenu.

**1.2 Demande de modification de classement au sein de zones naturelles ou agricoles :****Commune de Bois-le-Roi :**

*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.

**Commune de Gauville-la-Campagne :**

*R4 Gauville-la-Campagne – Déposition de Mme CANEL, maire :*

Les parcelles B 168 / 306 / 307 / 311 / 313 / 316 / 322 actuellement classées en A (anciennement ferme) ; je demande à les reclasser en Ah.

**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Ce changement de zonage sera étudié dans le cadre de la révision allégée. La modification ne permet pas de déclasser de la zone agricole.

**Commune de Muzy :**

*@6 – Déposition de Mme DURAND Florence et de M. ROMAIN Jean-Michel :*

Propriétaires de la parcelle ZE 40 où se trouve actuellement la résidence principale.

Nous avons constaté une anomalie sur l'actuel PLU : notre terrain est en zone Nj au lieu de Nh. Nous demandons donc la modification en zone Nh afin de pouvoir réaliser des aménagements à notre résidence principale.

Parcelles ZE n° 41 et 43. Ces parcelles sont classées en zone N et nous souhaiterions qu'une partie de ce terrain, à savoir la partie en alignement du bâti existant, soit modifiée en zone Nh. Ceci afin d'envisager un projet de construction, qui pourrait combler le vide entre les autres habitations existantes. Nous vous précisons que nous pourrions réaliser si nécessaire une étude de sol sur la partie du terrain que vous accepteriez de modifier en Nh.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Le classement en Nh de la parcelle avec habitation est envisageable, il s'agit d'une erreur matérielle. Le classement Nh permet seulement une extension de l'existant.

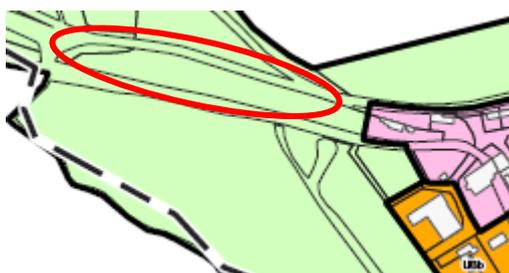
Concernant les parcelles ZE41 et 43, elles sont en extension de la zone urbaine sur de la zone naturelle, le développement de la commune n'est pas envisageable à cet endroit.

### R8 – Saint-André-de-l'Eure / R3 Muzy – Dépôts de Mme LANGLAIS Sophie :

Locataire des parcelles 691/822/823 sises au hameau de l'Estrée. Ces parcelles sont actuellement classées en N. Je suis en phase d'installation en maraîchage biologique sur ces parcelles. L'une (691) appartient à un agriculteur et était exploitée avant mon projet. J'ai donc naturellement pensé que je pouvais "exploiter" les autres parcelles en agriculture. Elles étaient d'ailleurs, jusque dans les années 1980 des jardins ouvriers.

Actuellement, il n'est pas possible d'implanter de serres-tunnels sur des zones N strict et demande s'il était possible de requalifier ces parcelles en Nj de façon à ce que je puisse implanter sur la 823 une ou deux serres-tunnels et une pépinière à plants.

Je précise qu'il n'est pas possible d'en implanter sur la parcelle 691 qui est inaccessible par un véhicule motorisé. C'est pourquoi je demande la requalification des parcelles 822 et 823 en Nj et de la parcelle 691 en A.



Cette demande est appuyée par les propriétaires de ces parcelles : l'AAPPMMA Les pêcheurs rémois et M. Patrick BRIERE (dépôts R4, R5 et R6 Muzy).

### Réponse Evreux Portes de Normandie :

Ces modifications de zonage seront étudiées dans le cadre de la révision allégée du document.

### Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur sur la thématique zonage dans les secteurs N et A :

Quelle est la position d'EPN suite à l'avis de la DRAC demandant un classement en Np plutôt que Nh autour du château de Grossoeuvre ?

*Procès-verbal de synthèse Enquête Publique Modification du PLUi Evreux Portes de Normandie*

**Réponse EPN :**

**Le château de Grosseuvre sera classé en Np conformément à la demande de l'Architecte des bâtiment de France.**

Peut-on avoir la justification du classement de nombreuses surfaces agricoles de la commune d'Arnières-sur-Iton en zone Ap (cf. avis PPA de la Chambre d'Agriculture) ?

**Réponse EPN :**

Ce classement reprend les zones AP du PLU d'Arnières sur Iton, approuvé en 2018 et sans objection de la part de la Chambre d'Agriculture. Il s'agit d'une volonté de la commune de retrouver ces zones dans le PLUi.

Quelles est la position d'EPN suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture sur des modifications de zonage en secteur A ?

**Réponse EPN :**

Les modifications de zonage, qui impactent les zones agricoles, seront étudiées dans le cadre de la révision allégée.

### **1.3 Reclassement de zones constructibles en zone naturelle :**

La modification du PLUi a prévu, sur certaines communes du territoire dont la commune de Bois-le-Roi et la commune d'Evreux, de classer des secteurs précédemment constructibles en zone naturelle. Ce projet de modification a entraîné de nombreuses dépositions sur ces deux communes soit favorables soit défavorables à ce changement de zonage.

#### **1.3.1 Commune de Bois-le-Roi :**

*Dépositions favorables au passage en zone naturelle :*

De nombreuses personnes sont venus pour s'inquiéter d'un projet de constructions de maisons sur la parcelle C653 et de ce fait sont favorables au changement de zonage prévu par la présente modification du PLUi avec un classement de cette même parcelle en zone N.

Ils mettent en avant l'impact sur la tranquillité des riverains, la présence de marnières, de la proximité d'un captage d'eau et du mauvais accès pour desservir cette zone ainsi que de l'existence d'autres terrains constructibles sur la commune. Il est également évoqué que la commune n'est pas adaptée pour recevoir des nouveaux habitants car les structures scolaires de collège et lycée sont loin. Aux dépositions faites lors de la permanence de Bois-le-Roi, a été ajouté une pétition sur le registre électronique.

*@31 – Pétition de 168 personnes habitant en majorité sur la commune de Bois-le-Roi :*

Elles sont opposées au projet de construction de plusieurs maisons sur la parcelle cadastrale n°653 et ne comprennent pas et ne veulent pas d'urbanisation excessive dans leur village.

*R2 Bois le Roi – Déposition de M. LE MARRE Thierry :*

Je soutiens que la parcelle C653 reste zone naturelle donc non constructible.

*R3 Bois le Roi – Déposition de Mme HERFELIN Patricia :*

S'oppose au projet de la parcelle 653. Qu'elle reste naturelle. Présence de marnières.

*R4 Bois le Roi – Déposition de M. DUMAS Stéphane :*

Je suis contre la construction de maisons sur la parcelle C653 et je soutiens le projet de la zone naturelle pour la préservation de la forêt et de la nappe phréatique qui passe dessous et présence de marnières sur ce terrain.

*R6 Bois le Roi – Déposition de M. DUCLOS Jean :*

Opposé au projet de constructions sur la parcelle 653. Trop près de la station de pompage.

*R7 Bois le Roi - Déposition de Mme et M. DESICY :*

Opposés au projet de construction sur la parcelle 653. Nous souhaitons garder un village tranquille, sans urbanisation massive.

*R10 Bois le Roi – Déposition de M. LE BELLOGO Didier :*

Favorable pour des zones vertes.

*R12 Bois le Roi – Déposition de M. LUYYS Robert :*

Faire venir de nouveaux habitants à Bois le Roy, est-ce améliorer la qualité de vie de ses habitants? Ils ont en général des enfants en âge maternelle ou primaire. L'accueil pour ces enfants est alors très satisfaisant sur le plan scolaire que périscolaire. Mais après? C'est le collège et là déplacement à Ezy sur Eure, St André ou Damville.

C'est à dire car scolaire et journée interminable.

Puis le lycée. Et là c'est Evreux ou Mantes. Donc des enfants "épuisés" qui ne peuvent s'investir dans les activités culturelles ou sportives proposées par la mairie. Cet état de fait entraîne un turn-over de la population. Donc naturellement les écoles primaires de la commune et celle de l'Habit seront alimentées. Par ailleurs, l'apport de 14 logements supplémentaires apportera entre 45 et 60 personnes supplémentaires et environ une trentaine de véhicules motorisés dans un village où la circulation est à la fois intense et dangereuse. De plus, la suppression d'une zone verte ne peut se justifier alors qu'il existe des dents creuses constructibles.

*R15 Bois-le-Roi – Déposition de Mme OURY et M. Dumas :*

Nous apprenons aujourd'hui : cette dame veut vendre son pré à un promoteur et celui-ci veut y construire pas moins de 12 maisons. Il y aurait même des parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup> selon les plans du géomètre !!! Il y a dans la commune plusieurs parcelles constructibles à vendre donc l'aménagement de ce pré n'est pas nécessaire pour la commune.

Des anciens de la commune nous avaient bien indiqué que ce pré présentait des enfoncements correspondants à l'exploitation de marnières dans ce secteur il y a plusieurs décennies. Ce pré est en limite de forêt communale : la proximité des maisons ne favorisera pas la préservation de la faune et de la flore.

Une zone préservée en limite de bois n'a pas été définie pour sauvegarder le côté nature à minima d'où un risque non négligeable en cas de chute d'un arbre sur une propriété.

*O1 Bois le Roi – Déposition de Mme Debetz :*

Le projet OAP les bruyères reste un coin de nature et c'est regrettable qu'il y ait un projet de lotissement sur cette parcelle. Les emprises au sol des terrains sont petites.

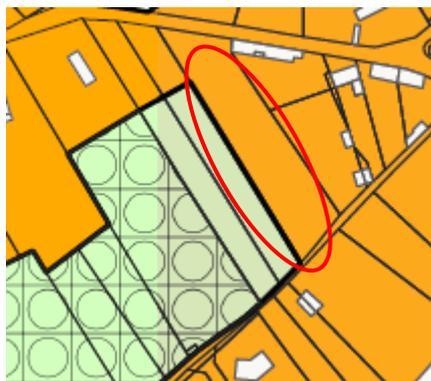
### **Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Décision définitive à voir avec la commune, en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées ou en cours d'instruction.

Une demande est également formulée sur la même commune pour passer en zone naturelle la parcelle C350 :

*R5 Bois-le-Roi – Déposition de M. LE MARRE Thierry :*

Parcelle C350 : parcelle boisée. Je demande qu'elle soit en zone naturelle comme les parcelles voisines 348/349. Présence de marnières.



### Réponse Evreux Portes de Normandie :

La carrière souterraine n'est pas localisée sur cette parcelle. Elle est concernée par le périmètre de risque. Le zonage UB sera maintenu sur la parcelle.

Et une déposition revient sur le classement en zone naturelle de la parcelle C40 en précisant que cette parcelle aurait dû déjà être classée en zone N comme évoqué suite à l'enquête publique de 2019 et que la modification prévue ne consiste pas en nouveau classement mais bien en la correction d'une erreur :

#### @ 39 – Déposition de M. VAN DER HEYDEN Serge :

Dès le 8 janvier J'adressais à l'EPN le message suivant « Je viens de procéder à un examen rapide des plans de zonage qui viennent d'être mis en ligne depuis hier. S'agissant de Bois le Roy, l'examen du plan de zonage fait apparaître qu'une modification prévue dans les éléments de réponse à la page 211 n'a pas été prise en compte dans les modifications préconisées par la commission d'enquête : la parcelle n 40 devait être classée partiellement en N. Ce n'est pas le cas». Le service de la Planification m'a répondu «Nous ne pouvons que constater cette erreur qui, toutefois, ne remet pas en cause l'économie générale du projet. Cette erreur pourra éventuellement être corrigée lors d'une prochaine modification du PLUi».

Ce point avait été repris avec l'accord du Maire de Bois le Roy à l'époque dans sa réponse au commissaire enquêteur et repris dans le rapport final du commissaire enquêteur. Aussi pour ce qui concerne les parcelles C40 et C42 citée dans le document Avis Etat il s'agit bien d'une correction d'une erreur et non d'un nouveau classement dans le zonage.

#### Dépositions défavorables au passage en zone naturelle :

Il s'agit de déposition de la propriétaire de la parcelle C653, de l'aménageur et de l'ancien maire de la commune.

#### R9- Bois le Roi – Déposition de Mme LEBON Marie :

En consultant les documents publics disponibles sur le site internet dédié, j'ai pris connaissance du courrier adressé au service de la planification par M le maire demandant le retrait de la zone UBb concernant la parcelle référencée au cadastre sous le n°653 dont je suis propriétaire. Je souhaite porter à votre attention l'historique des événements et des faits suivants :

- le 26/04/2019, lettre adressée à M. le maire par mes soins demandant le classement de la parcelle en zone constructible compte-tenu des constructions en voie de réalisation situées en vis à vis de cette parcelle.
- la parcelle 653 a été classée dans son intégralité, à l'issue de la validation du PLUI en zone constructible UBb.
- la demande de CU opérationnel a été déposée en mairie le 25/05/2020.
- Le CU, toujours en cours de validité à ce jour, a été délivré par vos services le 25/07/2020 et a été signé par M. le maire le 05/10/2020.
- Le 8/12/2020, M. le maire a informé que l'EPN avait décidé de reclasser le terrain en non-constructible.
- En mars 2021, s'en est suivie une publication dans le journal de la commune indiquant que M. le maire avait demandé le retrait de ce terrain de la zone UBb pour reclassement en zone N.
- Le 14/04/2021, dépôt de la demande du projet d'aménagement et du permis de construire pour la création d'un lotissement, en mairie de Bois-le-Roi, dossier actuellement en cours d'examen par vos services.
- Enfin en juin 2021, courrier de M. le maire adressé au service planification de l'EPN, non daté, demandant expressément le retrait du terrain de la zone constructible.

Compte-tenu des faits énoncés, il ressort clairement qu'il ne s'agit, dans le cas présent, que de la manifestation d'une volonté communale, politique et personnelle de la part de M. le maire, de nuire, d'une part à mes intérêts, et d'autre part à ceux du développement de notre commune et territoire.

*R11 Bois le Roi – Déposition de M. ROBERT Philippe :*  
Projet de 14 lots sur la parcelle. Il faut qu'elle reste en zone UBb

*@18@19@20 – Dépositions de M. MOREL Jean-Pierre maire honoraire de Bois-le-Roi :*  
Il est demandé de modifier des parcelles comme la C653 - C42 et C40 sans qu'il y ait d'erreurs manifeste constatées. Ces modifications ne sont demandées que par le maire et n'ont fait l'objet d'aucun échange en Conseil Municipal  
Concernant la parcelle 653 dont un projet est en cours, il est surprenant une fois de plus que s'agissant d'une volonté manifeste de nuire alors que le maire actuel avait approuvé ce projet sous le précédent mandat et dont il a mis une mauvaise volonté évidente à faire trainer le dossier, preuve est de constater le temps mis entre le document CU émis par le service de l'EPN et la signature par le maire actuel.

### **Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Décision définitive à voir avec la commune, en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées ou en cours d'instruction.

### **1.3.2 Commune d'Evreux :**

La modification du PLUi projetée prévoit de reclasser une parcelle à l'entrée est d'Evreux de zone UX (activités économiques) en zone UJ (zone jardin) ce qui a un impact économique important pour les propriétaires, d'autant que ces parcelles sont en cours de vente pour y implanter des locaux commerciaux. Ces parcelles sont contiguës à la zone d'activité du Long Buisson.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

La demande est en cours d'analyse par la ville d'Evreux, le zonage sera acté lors de l'approbation de la modification du PLUiHD.

*@17 – Déposition de M. COUTURE Philippe :*

Je représente la société PHC dont je suis le gérant, et j'ai déposé un permis de construire pour 2 locaux commerciaux le 24 décembre dernier mais qui a fait l'objet d'un refus non justifié par le service instructeur.

Voilà 4 ans que nous avons signé une promesse de vente sous réserve de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours. Différents rendez-vous ont eu lieu avec Mme Auger, vice-présidente de l'agglomération qui nous a demandé de mettre un hôtel 3 étoiles (malheureusement personne n'a voulu venir) ou de lui faire des propositions qui également n'ont pas retenues son intention. Ce terrain était au PLU classé en NATURA 2000 et a été modifié lors de l'approbation du PLUi en février 2020 en zone UX permettant de faire de l'activité, du commerce, de l'hôtellerie...

Ce terrain est situé en face d'une immense zone commerciale et d'une zone tertiaire donc nous nous interrogeons sur le nouveau zonage en jardin ou pire en cimetière...

Merci de prendre note de la demande de mon avocat pour le retrait du refus du permis de construire non fondé et de laisser ce zonage en zone UX.

*@22 – Déposition de Mme RENAUD Dominique :*

Nous possédons un terrain rue Pierre Semard à Evreux depuis les années 60. Mes parents l'ont utilisé à usage commercial pendant une quinzaine d'années puis loué, toujours à usage commercial, pendant une vingtaine d'années. Au départ du dernier locataire nous avons découvert que ce terrain était passé en classement Natura 2000.

Nous avons trouvé alors un acquéreur qui a demandé la transformation en terrain constructible.

Après 3 ans d'attente le PLU a été modifié en février 2020. Notre acquéreur dépose un permis de construire le 31/12/2020. Celui-ci est refusé pour de fausses raisons le 31/05/2021.

Entre temps notre avocat découvre que le PLU va être à nouveau modifié pour ne plus être constructible. Cela serait pour nous une perte très importante et sans justification. En effet je ne vois pas l'utilité d'un jardin coincé entre deux routes et deux zones commerciales alors que notre acquéreur propose une construction esthétique sur un terrain paysagé.

## **1.4 Autres demandes relatives au zonage :**

### **Commune de Guichainville :**

*@38 – Déposition de M. CHAPLAIS Robert :*

*C3 – Déposition de M. GENDRY Joseph :*

Zone de la remise : sur l'ancien PLU de la commune, cette zone était classée en UZC : zone réservée à des activités artisanales, industrielles et agricoles. Or sur le PLUi-HD il est référencé en zone A. En cas d'arrêt des activités d'élevage, des artisans pourraient-ils s'installer à leur place ?

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Il s'agit aujourd'hui d'activité d'élevage, le zonage approprié est donc agricole.

### **Commune de Muzy :**

*R1 Muzy- Déposition de M. BRIERE :*

Je suis agriculteur, j'ai racheté à ma sœur qui a hérité de la maison de mes parents décédés d'une maison, une grange bordure de route et hangar à l'intérieur d'une cour. Après l'enquête publique sur le PLUi de 2019, il y a eu changement d'affectation des parcelles ; la C828 de 2316 m<sup>2</sup> à l'origine en UA.

J'ai fait une division de l'intérieur de la cour : C939 et C938 cour + hangar agricole bac acier, granges bordure route tuiles pays / C 936, C 935, C 934 : une maison d'habitation + dépendance bac acier pour garage, rangement. Remis en Ah sauf C939 en UA. Je voudrais que l'ensemble soit en UA et C939 en Ah.

Mon corps de ferme C45, C829, C57A, C 830, C693 est en A.



**Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :**

La cour de la partie rachetée a été séparée en 2 par un mur (cf. photo ci-dessus) pour séparer l'activité agricole et non-agricole. La partie sud est classée UA alors qu'il y a des bâtiments liés au corps de ferme et la partie nord a été classée Ah. Il aurait été logique d'inverser les deux zonages et de classer en UA le nord en bord de route et Ah le sud.

**Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Les parcelles classées en Ah correspondent à la partie habitation du corps de ferme, le classement Ah est donc approprié. La parcelle C939 comporte un bâtiment agricole et pourrait être classée en A et non AH puisque le bâti est lié à l'activité agricole.

La modification du PLUi ne permet pas le déclassement de zone agricole. L'harmonisation du zonage, avec l'existant, pourra être étudié dans le cadre de la révision allégée.

*@27 – Déposition de Mme TAFOREL avocate de M. GUILLE Jean-Paul :*

Demande de classement en sous-secteur Ah au lieu de A. Il s'agit d'une propriété contenant des bâtiments qui ont été aménagés en habitations

Le 12 novembre 2010, Monsieur GUILLE a déposé une demande de permis de construire pour régulariser les travaux entrepris, lequel a été refusé au motif que le projet consistant en la transformation d'un bâtiment agricole en habitation, il méconnaissait les dispositions de l'article NC1 du règlement du POS alors applicable.

Souhaitant faire de ce bâtiment sa résidence, Monsieur GUILLE a, dans le cadre de l'élaboration du PLU de Muzy, fait des observations auprès du commissaire enquêteur, sollicitant le classement de ses parcelles en zone UA, et ce, afin de permettre le changement de destination de ce bâtiment et l'obtention d'un permis de construire.

Toutefois, à l'issue de la procédure d'élaboration du PLU, ses observations n'ont pas été prises en compte et l'ensemble de sa propriété a été classée en zone agricole.

Il ressort du projet de plan de zonage après modification, que les parcelles de M. Guille ont vocation à demeurer classées en zone A.

Ce classement en zone A pose difficulté à mon client dans la mesure où il l'empêche de mener à bien son projet, le règlement écrit du PLU interdisant au regard de sa situation son projet de changement de destination de la grange et du four à pain à usage d'habitation. C'est la raison pour laquelle Monsieur GUILLE sollicite que le projet de modification évolue et que la parcelle cadastrée E 300 soit classée en sous-secteur Ah, ce qui lui permettrait, eu égard aux dispositions du point 2.6.2 de l'article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à

conditions particulières du règlement écrit du PLU, de solliciter un tel changement de destination et d'obtenir un permis de construire.



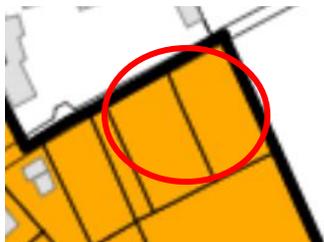
### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Cette modification de zonage pourra être étudiée, en lien avec la commune, dans le cadre de la révision allégée. La procédure de modification ne permet pas de déclasser de la zone agricole.

### **Commune de Lignerolles :**

*R1 Saint-André – déposition de Mmes Egasse :*

Propriétaires des parcelles 513/514/515 section A sur la commune de Lignerolles, souhaitent savoir si les parcelles peuvent être construites. Une précédente vente a été annulée suite à la détection d'un puits d'infiltration sur une parcelle de l'autre côté de la route.



Parcelles classées en UBb.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Ces parcelles sont classées en UBb et donc constructibles.

### **Commune de Marcilly-la-Campagne :**

*@21 – Déposition de M. BIOCHE :*

La parcelle cadastrée AV 176, dont je suis propriétaire, n'est que partiellement zonée en Ah, alors qu'elle devrait l'être dans son intégralité.



### Réponse d'Evreux Portes de Normandie :

Cette parcelle sera intégralement classée en Ah dans le cadre de cette procédure de modification.

#### **Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique zonage :**

Quelle est la position d'EPN sur les demandes de modification de zonage formulées par le Ministère des armées (dépôt de munition de Sassey / classement en UM de la station d'épuration et des zones faisant l'objet d'acquisition foncière) ?

Ces zones sont actuellement en N ou A, le classement en zone U sera analysé dans la procédure de révision alléguée.

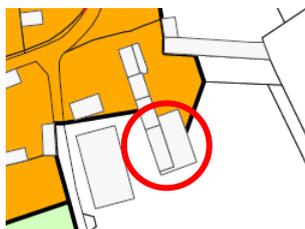
## 2 – CARTOGRAPHIE :

### *R1- Siège d'EPN et @5 - Déposition de M. VALETTE Jacky – Le Mesnil-Fuguet :*

Propriétaire de la parcelle ZA 279. Souhaite rénover une dépendance située en limite de zone urbanisable et zone agricole. Dans le PLU actuel, la limite de zone n'est pas matérialisée. Cette dépendance est-elle bien en zone urbanisable ? Je souhaite la rénover et demande qu'elle soit bien en zone urbanisable.

#### **Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :**

La limite de zone ne figure effectivement pas sur le plan de zonage (cf. agrandissement du plan de zonage ci-dessous) :



### Réponse d'Evreux Portes de Normandie :

La partie sud du bâtiment est classée en zone agricole. La limite de zone sera matérialisée sur le plan.

### *@7 – Déposition de Mme LOSSEAU Isabelle :*

Sur le plan concernant la commune de Parville : sur la D39 au niveau du rond-point, il manque une partie du tracé de la route qui va en direction de la zone de Gauville-la-Campagne.

Concernant la commune d'Aviron, la parcelle AE19 : le bois des saules est en bois sur le plan mais c'est une parcelle cultivée, déclarée à la PAC. Je vous demande donc de la remettre en agricole

**Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur sur la thématique cartographie :**

Sur la commune de Muzy, dans le tome 4 zonage, il est indiqué que la parcelle A 207 est reclassée en UAc. Il s'agit en fait de UAp.

**Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Le tracé des routes fait partie d'une base de donnée non maîtrisée par EPN. La réduction d'un EBC, pour la parcelle AE19, ne peut se faire que dans une révision allégée.

### **3 – REGLEMENT :**

#### **3.1 Clôtures et portails :**

Plusieurs dépositions ont critiqué les articles du règlement qui limitent les hauteurs des portails, clôtures ou haies :

*@10 – Déposition de Mme Aubry – La Baronnie :*

Je trouve inadmissible que lorsque nous sommes propriétaires d'une maison dans une commune en PLUi, on ne puisse pas choisir la hauteur de notre portail ou que l'on nous impose une hauteur de clôture.....personnellement je ne veux pas que l'on voit dans ma propriété.

*@11 – Déposition de Mme Lemaire :*

Hauteur de portail et clôture à 1,6m est insuffisante.

*@16 – Déposition anonyme :*

Les terrains constructibles étant de plus en plus petits, il devient difficile d'avoir de l'intimité dans son jardin avec des hauteurs de clôture de 1m70.

Le minimum requis sera d'autoriser des plaques béton ou alu de 2m de haut.

*@25 - Déposition de M. BAZIRET :*

Serait-il possible de revoir le chapitre des clôtures et murs entre parcelles privées, notamment des hauteurs règlementaires que je trouve trop basses.

1,60 m de hauteur pour un mur c'est insuffisant; 1,80 pour une clôture, c'est également insuffisant. Deux mètres me semble la bonne jauge pour tout le monde, centre bourg et hameau.

*R2- Gauville-la-Campagne – Déposition de M. Dulondel Michel maire du Mesnil-Fuguet :*

Demande de modifier l'Article UB9-4 : clôtures : en bordure de voirie ou séparatives, mettre la hauteur maximum à 1m80 et autoriser les plaques béton de 50 cm de haut (pour les murs).

*C3 – Déposition de M. GENDRY Joseph :*

Les murs bahuts surmontés de grilles de type barreaudage métallique peint en alu ou PVC relèvent-ils des dispositions concernant les "murs" ou les "clôtures à claire-voie ou grillage à maille rigide" concernant les hauteurs?

Dans les lotissements et les zones végétalisées, en limite des espaces verts publics et des rues comme des zones agricoles ne devraient pas être autorisés de nouveaux murs et cette interdiction devrait être étendue aux futurs lotissements pour des raisons d'ordre esthétique, paysagère et compte-tenu du réchauffement climatique. En effet, une rue minérale amplifie

les effets de la chaleur et du vent alors que les clôtures et les haies filtrent le vent et aèrent les rues et donc tempèrent les hausses de température.

*R4 Gauville-la-Campagne – Déposition de Mme CANEL maire :*

Autoriser les murs (1m80 maxi) en plaque béton (il en existe de différents motifs et couleurs) pas en façade de rue mais en limite séparative.

*O1 Bois le Roi – Déposition de Mme Debetz :*

Pour les clôtures et portails, il est demandé un retrait de 5m ce qui se comprend dans des zones de fort passage mais discutables dans des petites rues de petits villages.

De plus en plus de murs ne sont plus enduits. Que peut-on faire pour éviter cela ? Ne pourrait-on pas faire des contrôles car cela enlaidit les villages ? Certains murs sont constitués de plaques béton ce qui est inesthétique.

Certaines personnes suppriment des clôtures arborées pour faire de murs ce qui est désolant.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Le règlement du PLUi existe afin de créer des règles communes permettant de garantir des aménagements ou constructions en adéquation avec l'environnement et le paysage urbain. La limitation des murs pleins à 1,60 m de hauteur de limite de voies est maintenue pour éviter le cloisonnement des rues et de créer un effet « couloir ». De plus, il a été régulièrement constatés que les murs n'étaient pas enduits ou recouverts et portaient ainsi préjudice au paysage, tout comme les plaques bétons.

Les murs bahuts surmontés de grilles de type barreaudage métallique peint en alu ou PVC correspondent à des clôtures à claire-voie et sont donc limitées à 1,80 m en limite de voies. Le projet de modification prévoit une hauteur de 2 mètres maximum en limites séparatives.

### **3.2 Réglementation sur les sous-sols :**

L'uniformité du règlement sur l'ensemble du territoire alors que les terrains sont sensiblement différents fait l'objet de remarques soit en trouvant que l'interdiction de sous-sols n'est pas logique vu le contexte de la commune ou alors en sens contraire, pour des questions de risques d'inondation, ils devraient être interdits.

*R2- Gauville-la-Campagne – Déposition de M. Dulondel Michel maire du Mesnil-Fuguet :*

Demande de modification :

Article UB1-16 : les sous-sols peuvent être autorisés, sauf si la nature du terrain le permet.

*@15 – Déposition de M. LEFRANCOIS Thierry – Reuilly :*

Article 1 : Les sous-sols sont interdits en zone UAc, UBa et UBb mais pas dans les zones UH et 1AUh. Or, la totalité des sols de la commune de Reuilly est argileux.

Quasiment la totalité des sous-sols existants sur la commune ont connus de nombreuses inondations, et pour certains, plus de 1,80 m de hauteur d'eau.

Il y a deux ans, un aménagement hydraulique a déjà été réalisé par Evreux Portes de Normandie pour protéger certaines habitations des eaux de ruissellements. D'autres aménagements sont encore à réaliser. Le coût de ces aménagements n'est pas négligeable pour la communauté. Il faut donc interdire la construction ou création des sous-sols sur la totalité de la commune de Reuilly.

*R3 Gauville-la-Campagne – Déposition anonyme :*

Est-il nécessaire d'interdire les sous-sols quand les terrains sont de plus en plus petits et chers?

*R4 Gauville-la-Campagne – Déposition de Mme CANEL maire :*

La décision d'interdire les sous-sols a été prise arbitrairement. Je demande à la retirer et à revenir à la mention "sous-sol déconseillé" avec une étude de sol particulière.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Il sera proposé aux élus pour validation de mettre une condition dans l'article 2 pour la construction de sous-sols afin de ne pas interdire totalement. La création de sous-sols sera donc soumise à la production d'une étude de sols permettant de justifier la portance et la capacité d'infiltration du terrain.

La logique du PLUi est de ne pas sectoriser les règles à la commune afin de garantir une équité territoriale dans la construction.

### **3.3 Hauteur des constructions :**

*@15 – Déposition de M. LEFRANCOIS Thierry – Reuilly :*

Article 8 : Dans les zones UBb et 1AUh, la hauteur des constructions est limitée à 8 m, ce qui empêche, avec les normes de constructions et d'isolations d'aujourd'hui et à venir, de construire des habitations R + 1 + comble.

Une hauteur maximum de 9 mètres serait moins contraignante.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

La hauteur de 8 mètres permet de réaliser une habitation R+1+Combles avec les normes en vigueur. Cependant, les combles sont non aménageables à cette hauteur. Toutefois, pour avoir un R+1+combles aménageables avec une toiture à 45°, il faudrait environ 10 m de hauteur. Ceci ne correspond pas au gabarit des maisons du territoire et il est important de conserver cette hauteur afin de ne pas dénaturer les quartiers existants.

### **3.4 Distance vis-à-vis des espaces boisés classés (EBC) et des mares :**

La nouvelle disposition du règlement qui définit une bande de 15 m inconstructible au droit d'un espace boisé classé, d'un bois en zone N ou d'une mare a fait l'objet d'une déposition s'opposant à cette inconstructibilité dans le cas d'un espace boisé et d'une déposition s'interrogeant, dans le cas des mares, sur la présence de mares non repérées sur le présent PLU ou de mares comblées :

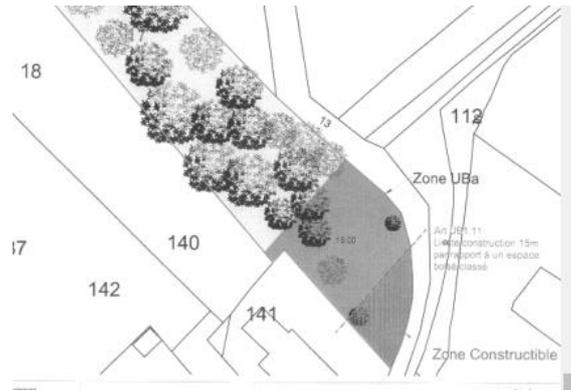
*@26 – Déposition de Mme et M. WATREMETZ :*

*C2 - Déposition de Mme et M. WATREMETZ :*

La distance de 15 m par rapport à une limite boisée n'est pas adaptée aux besoins de constructibilités actuels, sachant qu'il y a eu précédemment une avancée concernant le coefficient maximum d'emprise au sol de la construction qui est passé de 10 à 50%.

Dans le règlement du PLUi EPN il est précisé dans la *Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités article UB1 article 1.11* que les constructions ne peuvent pas être implantées à moins d'un 15 m d'un espace boisé classé (EBC), des berges des mares, et des bois repérés en zone N du plan de zonage. Nous proposons de ne pas établir la même règle pour les bosquets que pour les bois classés (il n'y a pas de bois classé sur notre parcelle n°17 chemin du Mont Moulant).

Nous formulons la demande de recalculer la limite boisée de notre parcelle n°17 afin que celle-ci soit en parfaite continuité avec la limite boisée de la parcelle n°15.



**C3 – Déposition de M. GENDRY Joseph :**

Distance de construction par rapport aux mares : cet article interdit les nouvelles constructions à moins de 15 m des mares. Le problème est que plusieurs mares existantes ne figurent pas sur le PLUi-HD, pas plus qu'au PLU antérieur notamment rue des moissonneurs.

Si nous venons à connaître l'existence d'une mare comblée depuis un certain temps sur une parcelle, y a-t-il lieu d'appliquer ces mêmes dispositions tant pour cette parcelle que pour les autres parcelles voisines impactées par cette distance ?

**Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

L'interdiction de constructions au droit des EBC sur une largeur de 15 mètres répond à un double objectif issu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- la préservation environnementale et plus particulièrement la lisière du bois ;
- la gestion du risque aux biens et aux personnes avec les chutes d'arbres.

Concernant les mares, ce périmètre d'inconstructibilité permet de garantir la biodiversité et ainsi de préserver les écosystèmes. Il s'applique à la fois sur les mares repérées sur le plan de zonage et également pour les mares qui ne seraient pas officiellement recensées. Par ailleurs, le cas des mares comblées pose interrogation sur la nature du sol et sa capacité à accueillir des constructions.

**3.5 Protection des éléments architecturaux :**

La modification du PLUi portait en partie sur l'ajout, dans les annexes du règlement, de patrimoine bâti ou d'éléments architecturaux à protéger comme des murs ou entrées de propriété.

Aucune remarque n'a été formulée sur les éléments ajoutés. Une seule déposition a suggéré d'étendre ces mesures de protection dans le règlement.

**@35 – Déposition de M. VAN DER HEYDEN Serge :**

L'une des façons de marquer son identité pour des villages comme le nôtre est de «garder», de «conserver» des éléments différenciant dans le domaine du patrimoine immobilier privé.

Le PLU de notre commune, en vigueur jusqu'au début 2019, avait retenu ce principe en retenant comme éléments caractéristiques les piliers en briques rouges que nos aïeux avaient construits au 19<sup>ème</sup> siècle pour le plus grand nombre.

Afin de préserver l'âme de notre village ce point pourrait être réintroduit et même « imposé », dans des conditions à définir, dans le règlement général qui « réglerait » les éléments différenciant de chaque village et éviterait également des opérations d'urbanisation débridées et sans caractère.

### Réponse d'Evreux Portes de Normandie :

Les annexes du règlement font l'état du recensement du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, la commune de Bois-le-Roi n'a pas fourni d'éléments à protéger dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

### 3.6 Voies d'accès pour desservir les habitations

*@34 – Déposition de M. VAN DER HEYDEN Serge :*

Dans notre commune plusieurs opérations privées de lotissement ne s'intégrant pas dans des OAP, ont recours, afin de desservir les nouvelles habitations, à des voies en impasse.

Ces voies d'une largeur de 3 mètres environ ne permettent pas les croisements de véhicules, ce qui n'est pas sans poser des difficultés récurrentes dans leur usage quotidien et qui pourrait poser problème en cas d'intervention en urgence des services incendies notamment.

Se pose également le problème de leur entretien. Les permis de construire accordés comportent-ils des éléments dans ce domaine en introduisant des servitudes à la charge des propriétaires desservis par ces impasses ?

Peut-être serait-il utile, à l'occasion de la révision allégée du PLUiHD adoptée au conseil communautaire du 29 juin si cela n'est pas possible dans le cadre de la modification encours du PLUiHD objet d'enquête publique actuelle, d'apporter toutes les précisions utiles dans le règlement concernant le recours à des impasses dans des opérations de lotissement privé.

Ce point est essentiel pour des raisons de sécurité, de risques juridiques potentiels sur les responsabilités engagées en cas de sinistres sur une voie privée. De plus le recours à des impasses sans « raquette de retournement pompiers » devrait, aurait dû, être interdit.

### Réponse d'Evreux Portes de Normandie :

L'écriture du règlement actuel semble répondre à cette problématique à l'article 16.2 Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m en double sens et de 3 mètres en sens unique, pour toute desserte de plus de 5 logements.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

### 3.7 Autres demandes de modification des articles du règlement :

*R2- Gauville-la-Campagne – Déposition de M. Dulondel Michel maire du Mesnil-Fuguet :*

Demande de modification :

Article UB4 : alignement des constructions à 5m ou à l'alignement, si la distance le permet et si c'est possible techniquement.

Article 12-2 : pas d'obligation de planter un arbre tous les 400 m<sup>2</sup>, seulement une recommandation.

### Réponse d'Evreux Portes de Normandie :

L'implantation à privilégier est l'alignement afin d'économiser du foncier. Le retrait de 5 mètres minimum permet de garantir un espace suffisant pour « aérer » la construction par rapport à la voie en cas de recours à cette solution dans les quartiers pavillonnaires.

La plantation d'arbres fait partie de l'objectif de développer la nature en ville et chaque projet de construction doit répondre à des obligations de plantations permettant de retrouver de la végétalisation. Le règlement n'a pas vocation à dresser des recommandations.

*@14 – Déposition de M. ESNAULT Ludovic :*

Nous intervenons en qualité d'aménageur pour la réalisation d'un projet d'aménagement sur la future zone à bâtir « Le Point du Jour » sur la commune de Saint André de l'Eure.

A la lecture des futurs documents d'urbanisme, nous souhaiterions quelques précisions sur l'article AU 12. Il est important de bien indiquer que le pourcentage d'espaces verts à réaliser à l'intérieur des espaces non bâtis et abords des constructions soit appliquer à tout projet de construction.

Ceci permettra de clarifier cette règle du point de vue de l'instruction des permis d'aménager et des permis de construire.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Cette précision sera apportée au règlement afin de clarifier que la règle n'est valable que sur les terrains à construire.

*@16 – Déposition anonyme :*

Devoir rétrocéder devant son portail une bande de 5m pour y garer une voiture est illogique... Il est plus intelligent de rentrer les véhicules dans la cour pour ne pas gêner les piétons.

*C3 – Déposition de M. GENDRY Joseph :*

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même parcelle modification article UB :

Je pense qu'il y a lieu de conserver les dispositions existantes qui permettraient lors de l'instruction de s'interroger sur les accès à l'arrière des constructions, sur les accès pour les services de sécurité et incendie et pour éviter des difficultés futures en cas de division notamment en matière de réseaux.

Article 9 toitures et art.9.3.3 éléments techniques :

Il y a lieu d'ajouter que les climatiseurs ne doivent pas être orientés vers les façades voisines (du fait des nuisances de bruit qu'ils peuvent générer).

Article 9 dispositions générales : cet article précise "l'opération de division de logement ou de pavillon est soumise au PLUi notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte d'ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable...".

Il y aurait lieu d'ajouter que cette obligation s'applique également à la division d'une parcelle sur laquelle sont édifiés plusieurs pavillons.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Cette règle a été supprimée dans le but de pouvoir optimiser le foncier d'un terrain, étant donné que les nouvelles parcelles sont de plus en plus petites.

Le PLUi ne régleme pas les nuisances sonores et il appartient au propriétaire de l'installation de garantir l'acoustique autorisé.

Chaque projet de construction doit répondre à des obligations de stationnement, de collecte d'ordures ménagères et d'assainissement, ce n'est pas le cas d'un projet de division.

*R4 Gauville-la-Campagne – Déposition de Mme CANEL maire :*

Les éoliennes sont interdites dans notre secteur (Base 105). Qu'en est-il des éoliennes individuelles, artisanales ou non ? Il faudrait une précision à ce sujet dans le règlement.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Les éoliennes individuelles étant considérées comme une source d'énergie renouvelable, le règlement ne peut les interdire totalement au titre de son rapport de compatibilité avec le PCAET d'EPN.

*@40 – Déposition de M. VAN DER HEYDEN Serge :*

*Procès-verbal de synthèse Enquête Publique Modification du PLUi Evreux Portes de Normandie*

On constate depuis quelque temps l'apparition de piquets d'une hauteur de 30 à 40 cm essentiellement en bois ou métalliques sur la partie engazonnée des bords de la voie de circulation et très proches de la surface de roulement dans notre commune et la commune voisine.

Ces éléments installés par des personnes privées sont à l'évidence dangereux pour les usagers de la voie publique et plus précisément les usagers de deux roues.

Même si cela n'est peut-être pas réglementé par les dispositions du PLUi cela peut s'assimiler à une sorte « d'enclosure » du domaine public, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de droit et demanderait à donc être réglementé si cela n'est d'ores et déjà le cas.

#### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Cela ne concerne pas le PLUi mais plutôt les pouvoirs de police du Maire.

*@18@19@20 – Dépositions de M. MOREL Jean-Pierre maire honoraire de Bois-le-Roi :*

Que veut dire imposer des jardins paysagers chacun peut aménager son terrain suivant sa sensibilité et ses moyens quant aux haies depuis longtemps sur la commune de Bois le Roy la plantation de haies végétales locales est prescrite entre voisin il n'y a pas de raison de refuser des clôtures en dur (mur).

La phrase sur les tuiles et volets n'a pas de sens la charte architecturale doit être la seule à régir la réalisation du bâti sinon encore une fois c'est la porte ouverte à l'arbitraire.

Il n'est pas acceptable que le maire soit seul à approuver un projet en fonction de sa relation avec le pétitionnaire, son goût personnel

Concernant la dernière ligne zone N aucune indication de parcelle n'est indiquée est-ce un projet ciblé ou cela concerne-t-il toutes les parcelles en zone N. Quid de la création d'un abri pour autres animaux (moutons par exemple) ?

#### **Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique règlement :**

Quelle est la position d'EPN sur la demande de modification de l'article UM9 du règlement formulée par le Ministère des Armées (aspects extérieurs des constructions et des clôtures) ?

#### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Bien qu'étant une base militaire, il est nécessaire de rechercher une insertion paysagère afin de favoriser son intégration.

## **4 – EMPLACEMENTS RESERVES (ER) :**

### **Commune de Bois-le-Roi :**

*@33 – Déposition de M. VAN DER HEYDEN Serge*

Deux ER sont prévus pour la création d'une voirie :

- E4 85 m<sup>2</sup>. Cet emplacement prévu de longue date dans le lotissement construit dans les années 2008 à 2010 est en fait "occupé" par deux propriétés privées. S'agit-il d'une erreur du lotisseur de l'époque ? Pourquoi les permis de construire sur les deux parcelles en cause signés à l'époque n'ont pas tenu compte de cet emplacement réservé ?

#### **Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Le retrait des emplacements réservés n'avait sans doute pas été demandé. Concernant l'instruction des permis de construire, cela n'est pas en lien avec la procédure de modification du PLUi.

*Procès-verbal de synthèse Enquête Publique Modification du PLUi Evreux Portes de Normandie*

- E5 530 m<sup>2</sup>. La surface de cet emplacement ne paraît pas compatible avec les dispositions prévues dans l'OAP "centre bourg" de notre commune page 217 du dossier 3 OAP\_EPN : Créer une liaison entre la rue des luthiers et la rue du 22 août 1944. Cette liaison constitue la rue principale du secteur de l'OAP et fera l'objet d'un aménagement paysagé dans la continuité de celui de la rue du 22 août 1944. La zone comprendra également une liaison routière et deux liaisons douces avec la rue de la forge.

#### **Réponse Evreux Portes de Normandie :**

L'emplacement réservé se situe en zone AU, le gabarit de la voie devra répondre aux objectifs de l'OAP. La suppression peut être envisagée ultérieurement à la demande de la commune.

#### **Commune d'Epieds :**

*C1 – Déposition de M. THOREL :*

L'ajout de l'ER4 de 78 m<sup>2</sup> sur le zonage de la commune d'Epieds est l'agrandissement de la voie. En annexe, la liste des ER indique pour cet emplacement "création d'un parking de 147 m<sup>2</sup>".

L'ER4 longeant la parcelle A208 d'une superficie de 640 m<sup>2</sup> a tantôt la vocation d'élargissement de voirie tantôt la vocation de parking. Cette description porte à confusion. Cette parcelle m'appartient en tant que propriétaire indivis et est actuellement en friche.

Les dispositions de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme ne sont pas respectées. En effet le règlement du PLU doit préciser la localisation et les caractéristiques des ER. La partie écrite du règlement du PLU doit, pour les ER :

- justifier en quoi l'inconstructibilité est nécessaire à la réalisation d'une opération de création ou d'aménagement de voies et ouvrages publics.
- préciser la localisation des voies et ouvrages publics.
- préciser les caractéristiques des voies et ouvrages publics.

Le dossier présenté à l'enquête publique ne précise ni en quoi l'inconstructibilité est nécessaire à la réalisation d'un aménagement, ni les caractéristiques précises de cet aménagement.

A noter que la voie en question est une voie sans issue débouchant sur un passage privé. L'entrée de cette voie a fait l'objet il y a quelques années d'un aménagement avec pose de bordures soit sur une partie de la longueur de l'ER4 longeant le terrain sur lequel est implanté un abri. Aucun projet d'aménagement de cette voie n'est défini à ce jour. C'est donc pour toutes les raisons évoquées ci-dessus que je vous demande en l'état actuel de supprimer l'ER4 dans le cadre de la modification du PLUi.

La définition d'un projet d'aménagement utile et non surdimensionné afin de conserver la constructibilité de la parcelle A 208 d'une superficie de 640 m<sup>2</sup> est nécessaire.

#### **Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur :**

Pourrait-on avoir plus d'éléments justifiant la mise en place de cet ER sur une voie sans issue et qui empêche de ce fait la construction sur une parcelle pourtant en zone urbanisable ?

#### **Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Dans le cadre de la modification du PLUi, la commune a souhaité créer deux ER (3 et 4), dans le tableau les intitulés sont inversés : l'ER3 est pour la création d'un parking et l'ER4 pour l'élargissement de la voie. Cette modification sera effectuée.

Concernant l'ER4, la commune souhaite son maintien pour desservir une quinzaine de d'habitation.

## **Commune de Guichainville :**

@38 – Déposition de M. CHAPLAIS Robert :

Le projet de terminer la piste cyclable allant du centre-bourg vers Fumeçon a avancé. Nous avons trouvé un accord avec les agriculteurs pour le chemin rural n°29.

Pour réaliser le projet, nous avons besoin de racheter une bande de 3 m de terres agricoles de façon à laisser le chemin libre.

Nous souhaiterions que cela soit noté comme emplacement réservé sur la carte du PLUi-HD.

### **Réponse Evreux Portes de Normandie :**

L'accord étant trouvé avec les agriculteurs, il n'est pas nécessaire d'avoir recours à un emplacement réservé.

## **Commune de Marcilly-sur-Eure :**

@ 9 – Déposition de M. ROYOUX maire de Marcilly-sur-Eure :

La déposition est la copie du courrier adressé à l'EPN dans le cadre de la consultation des communes et demande de modifier l'orientation de l'ER3 de la commune initialement prévu pour un projet d'agrandissement du parking de l'église et la réhabilitation d'une maison pour y accueillir des associations et bibliothèque. Compte-tenu du coût important de ces travaux, le conseil municipal souhaiterait y faire construire deux maisons seniors.

### **Réponse Evreux Portes de Normandie :**

La destination de l'emplacement réservé sera modifiée pour la construction de logements destinés aux personnes âgées.

### **Remarque complémentaire du Commissaire-Enquêteur sur la thématique ER:**

Quelle est la position d'EPN concernant les avis PPA qui mettent en avant que des ER sont prévus pour les reboisements compensatoires suite à la mise en place de la déviation d'Evreux sur des surfaces bien plus importantes que nécessaire ?

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Les ER concernant le reboisement compensatoire lié à la déviation seront supprimés du projet de modification.

Commune de la Chapelle-du-bois-des-Faulx : l'ER4 est indiqué comme étant une extension du parking de l'église. Il semble qu'il s'agisse plus d'une extension possible du cimetière ; la parcelle enherbée voisine servant déjà de parking.

### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

L'emplacement réservé n°4 correspond à l'extension du cimetière. La destination sera modifiée dans le tableau des ER.

## **5 – CONSTRUCTIONS SUR DES TERRAINS NON-CONSTRUCTIBLES :**

Sur la commune de Bois-le-Roi, des personnes ont fait remarquer que des constructions avaient été faites ou sont en cours sur des parcelles classées N et qui ne permettent pas de telles réalisations. La propriétaire de son côté demande le

*Procès-verbal de synthèse Enquête Publique Modification du PLUi Evreux Portes de Normandie*

classement de sa parcelle en zone A pour développer son activité agricole (voir chapitre 1.2)

*R14 Bois le Roi – Déposition de Mme et M. FOURNIER :*

Nous constatons depuis plusieurs semaines une construction chez nos voisins du 50, rue Grande, Margaux Chavanon, qui affiche devant sa maison la pancarte "Pension du pré Myssyane". Nous sommes allés voir sur internet et il s'agit d'une pension dont la capacité totale est de 18 chevaux avec les prestations de pension pré et box + paddock+ enseignement + convalescence. Aucun permis de construire n'est affiché puisqu'il s'agit d'une zone Natura 2000 non constructible. Six boxes sont construits à ce jour et que les 6 prochains le seraient avec un arrêt des travaux de construction du box fin août.

Nous subissons de très fortes nuisances sonores tous les soirs et tous les week-ends jusqu'à 22h.

Les Chavanon prévoient également la construction d'un centre équestre d'après ce qu'ils auraient dit à nos voisins donc nous subirons en plus du bruit, des odeurs de crottin ainsi que les insectes et animaux nuisibles en tout genre que les 18 chevaux attireront inévitablement.

*@32 – Déposition de M. LUYS :*

Dans la commune de Bois- le- Roi, pendant une journée entière, une noria de toupies de béton a déversé sur la parcelle C27, dans un champ classé zone N, sa cargaison prestement étalée pour constituer le soir même une large dalle rectangulaire

Les riverains interloqués n'ont reçu aucune information ni sur la nature de ces travaux, ni sur sa destination finale. En mairie, aucune demande de travaux ou construction n'a été déposée. A ce jour, sur ce socle de béton ont été dressé 16 box, probablement pour des chevaux.

Les maisons mitoyennes sont très proches (quelques dizaines de mètres) et sous le vent dominant d'ouest...par rapport à cette construction. Bruits, odeurs insectes...

En face cette parcelle, de l'autre côté du même chemin sur la commune de l'Habit, un immense champ, cultivé jusque-là, accueille depuis quelques mois des chevaux, un âne et un poney.

Nous contestons non pas la nature de cette activité mais la construction de ce bâtiment et son emplacement beaucoup trop proche des habitations alors qu'aucune information ni enquête de voisinage n'ont été réalisés.

*@36 – Déposition de M. LATREYTE David :*

Propriétaire d'une maison dans la commune de Bois le Roi, à quelques dizaines de mètres de la parcelle C27. Je m'étonne des travaux réalisés sur cette parcelle, semble-t-il sans que la mairie soit avertie. La demande préalable de travaux ou de permis de construire me semblent d'autant plus nécessaires que le plan de zonage indique un classement N pour cette parcelle ce qui implique des règles de constructibilité particulières. J'aimerais connaître la destination des constructions réalisées et la raison du non-respect des règles.

**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

L'absence d'autorisation de travaux ne concerne pas la procédure de modification en cours.

## **6 – DEPOSITIONS RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE :**

Certaines dépositions ont porté sur le fait que l'objet de la modification du PLUi portait sur la correction d'erreurs matérielles ou d'ajustements mais que le contenu des modifications prévues allait bien au-delà de cela.

Ceci rejoint l'avis PPA de l'Etat qui rappelle que le déclassement d'espaces boisés classés, de parcelles agricoles ou naturelles en zone constructible relève d'une procédure de révision allégée. De même la DRAC, dans son avis, a fait remarquer que

*Procès-verbal de synthèse Enquête Publique Modification du PLUi Evreux Portes de Normandie*

les modifications ont pour effet de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

Concernant le cas particulier du classement en zone NI de 15,8 ha de zone naturelle afin d'accueillir des aménagements de loisirs sur la commune de la Couture-Boussey, ce projet a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPNAF et de remarques dans l'avis de la Chambre d'Agriculture.

**Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Une réponse, avant l'approbation de la modification, sera apportée aux personnes publiques associées. Evreux Portes de Normandie prendra en compte les demandes des services de l'Etat, concernant la nécessité d'une procédure de révision allégée, pour certaines modifications.

Plusieurs dépositions lors de l'enquête ont également relevé que la procédure de modification n'était pas adaptée à certains changements de zonage prévus :

*C1 – Déposition de M. THOREL Serge :*

L'arrêté du 2 juin 2020 prescrivant l'enquête publique précise que la modification du PLUi n'a pas pour conséquence de réduire un EBC. Or dans les avis des services de l'état joints à l'enquête publique, il est souligné que la suppression de cet EBC (sur la Couture-Boussey) relève d'une procédure de révision simplifiée et non d'une modification du PLUi.

Dans le règlement graphique, il est précisé que les plans de zonage des communes sont modifiés en fonction des erreurs matérielles constatées par les communes ou des ajustements nécessaires à la réalisation des projets. La notion "d'ajustements nécessaires à la réalisation de projet" est bien loin de ce que l'on peut appeler d'erreurs matérielles, notion justifiant la modification du PLUi dans l'arrêté du 2 juin 2020.

**Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Sur la commune de la Couture Boussey, la réduction de l'EBC sera supprimée du projet de modification.

*R8 Bois le Roi – Déposition de Mme LEBON Marie :*

La demande de M. le maire concernant le reclassement en zone N de mon terrain sis à Bois le Roi, 653 classé à l'issue de la validation du PLUi en zone UBb (CU opérationnel délivré par les services de l'EPN le 25 juillet 2020) n'entre en aucun cas dans le cadre de la modification n°1 du PLUi (corrections et rectifications d'erreurs matérielles) uniquement. Par conséquent, il n'y a pas lieu de faire droit à cette requête.

**Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

La procédure de modification permet le reclassement en zone naturelle d'une zone constructible.

*@39 – Déposition de M. VAN DER HEYDEN Serge :*

Cette déposition met en avant le fait que cette enquête publique relative à la modification du PLUi a été rendue nécessaire suite à la précipitation dans l'élaboration du PLUi en 2019 qui a conduit à devoir corriger un certain nombre d'erreurs et qu'une procédure de révision va être engagée.

Il est également rappelé que le conseil en développement n'a pas été consulté en tant que PPA. Ces éléments confirment, si cela était nécessaire, la précipitation dans laquelle ce dossier est traité en laissant peu de temps aux services concernés pour produire un document de qualité avec de plus peu de moyens pour associer la population sur un dossier qui la concerne directement.

Concernant la procédure de modification du PLUi, il est également relevé d'autres anomalies comme l'absence du bilan complet de consultation avec les délibérations relatives au PLUiHD de juin et octobre 2020. Les conseillers communautaires ont ainsi délibéré sans disposer, comme la réglementation applicable en la matière le stipule, du bilan complet de concertation, gage de l'association du public à la consultation.

S'agissant du bilan de concertation, les conseillers communautaires n'en ont pas eu communication avant les délibérations des mois de juin et octobre 2020.

Il convient donc que tout le nécessaire soit fait pour que l'association de la population soit réelle avec une mise à disposition des documents efficaces et l'organisation d'une campagne d'information structurée et adéquate pour informer le public avec un respect strict de la réglementation. Ce qui implique avant même de conclure cette enquête publique la création du conseil en développement sur notre territoire.

#### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Les observations concernant le conseil citoyen et les délibérations de 2020, sur le PLUi, ne sont pas liés à la procédure de modification.

## **7 – AUTRES QUESTIONS OU DEPOSITIONS :**

*R1- Gauville-la-Campagne – Déposition de Mme LASNON :*

Sur les terres agricoles longeant la Fosse Marie à Gauville la Campagne, qui doit entretenir les bandes de 5m non cultivées en limite des habitations du lotissement ? Je ne demande pas que cela soit traité mais fauché une à deux fois minimum.

@8 – Déposition de Mme GIRARDEL :

Nouvelle habitante de la commune d'Emalleville je souhaiterais avoir les plans d'urbanisme de ma commune.

Une déposition reçue par voie électronique n'avait, quant à elle, rien à voir avec l'objet de l'enquête (@30 Publicité pour la vente d'écrans).

#### **Réponse d'Evreux Portes de Normandie :**

Ces observations ne sont pas liées à la procédure de modification.