

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA  
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET PLAN  
DE DEPLACEMENT URBAIN SUR LE  
TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION EVREUX  
PORTES DE NORMANDIE  
du 31 mai 2021 au 30 juin 2021**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
TOME 1**



*Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 11 février 2021  
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président d'Evreux Portes de Normandie  
du 27 avril 2021*

**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

<b>DECLARATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :</b> .....	<b>3</b>
<b><u>I - Objet de l'Enquête</u></b> .....	<b><u>3</u></b>
1. Préambule.....	3
2. Cadre juridique de l'enquête publique .....	3
3. Présentation du territoire de l'agglomération <i>Evreux portes de normandie</i> :.....	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. Avis des personnes publiques associées et consultées.....	15
5.1 Avis de l'Etat : .....	15
5.2 Avis de la CDPNAF :.....	15
5.3 Avis de La Chambre d'Agriculture : .....	16
5.4 Avis de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure :.....	17
5.5 Avis du Ministère des Armées : .....	18
6. Avis des communes concernées par les modifications .....	18
7. Avis de la MRAE .....	22
8. Composition du dossier soumis à enquête publique .....	22
9. Analyse du dossier par le commissaire enquêteur .....	24
<b><u>II - Organisation et déroulement de l'enquête</u></b> .....	<b><u>26</u></b>
1. Désignation du commissaire enquêteur .....	26
2. Consultations préalables à l'enquête et durant l'enquête .....	26
3. Publicité et information du public .....	28
4. Déroulement de l'enquête .....	29
5. Clôture de l'enquête .....	31
6. Procès-verbal de synthèse.....	31
<b><u>III- Analyse des observations recueillies durant l'enquête</u></b> .....	<b><u>32</u></b>

Analyse quantitative des dépôts.....	32
Analyse qualitative des dépôts .....	32
1. Thematique relative au zonage .....	34
2. Cartographie .....	62
3. Règlement.....	63
4. Emplacements réservés (ER) .....	70
5. Constructions sur des terrains non-constructibles .....	73
6. Dépôts relatives à l'enquête publique .....	74
7. Autres questions ou dépôts .....	76
<b><u>IV Remise du rapport d'enquête.....</u></b>	<b><u>77</u></b>

## GLOSSAIRE

### Liste des principaux sigles et abréviations utilisés

<b>CDPENAF :</b>	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
<b>EBC :</b>	Espaces Boisés Classés
<b>EPN :</b>	Agglomération Evreux Portes de Normandie
<b>MRAe :</b>	Mission Régionale d'Autorité environnementale
<b>OAP :</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<b>PADD :</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>PLU :</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PLUi :</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>PPA :</b>	Personne Publique Associée
<b>UDAP :</b>	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
<b>Zone UA :</b>	Zone centrale
<b>Zone UB :</b>	Zone résidentielle
<b>Zone UE :</b>	Zone d'équipements
<b>Zone UH :</b>	Zone de hameaux
<b>Zone UX :</b>	Zone d'activités
<b>Zone UR :</b>	Zone de projet
<b>Zone UM :</b>	Zone militaire
<b>Zone UJ :</b>	Zone de jardins
<b>Zone UT :</b>	Zone d'infrastructures
<b>Zone A :</b>	Zone agricole
<b>Zone N :</b>	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°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat et plan de Déplacement urbain (PLUi-HD) sur l'ensemble de l'agglomération Evreux Portes de Normandie à savoir les communes de :

*Acon, Angerville-la-Campagne, 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, Grossoeuvre, 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, Sasse, Serez, Tourneville.*

Le PLUi-HD a été approuvé le 17 décembre 2019 mais il a été constaté depuis un certain nombre d'erreurs matérielles sur les plans de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation nécessitant de procéder à des ajustements rédactionnels (réglementaires, graphiques) tenant compte du retour d'expérience lors de sa mise en œuvre.

### 2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique est organisée par les textes en vigueur :

- ✓ *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°E21000005/76 en date du 11 février 2021 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen me désignant comme commissaire-enquêteur.*
- ✓ *L'arrêté du 27 avril 2021 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.

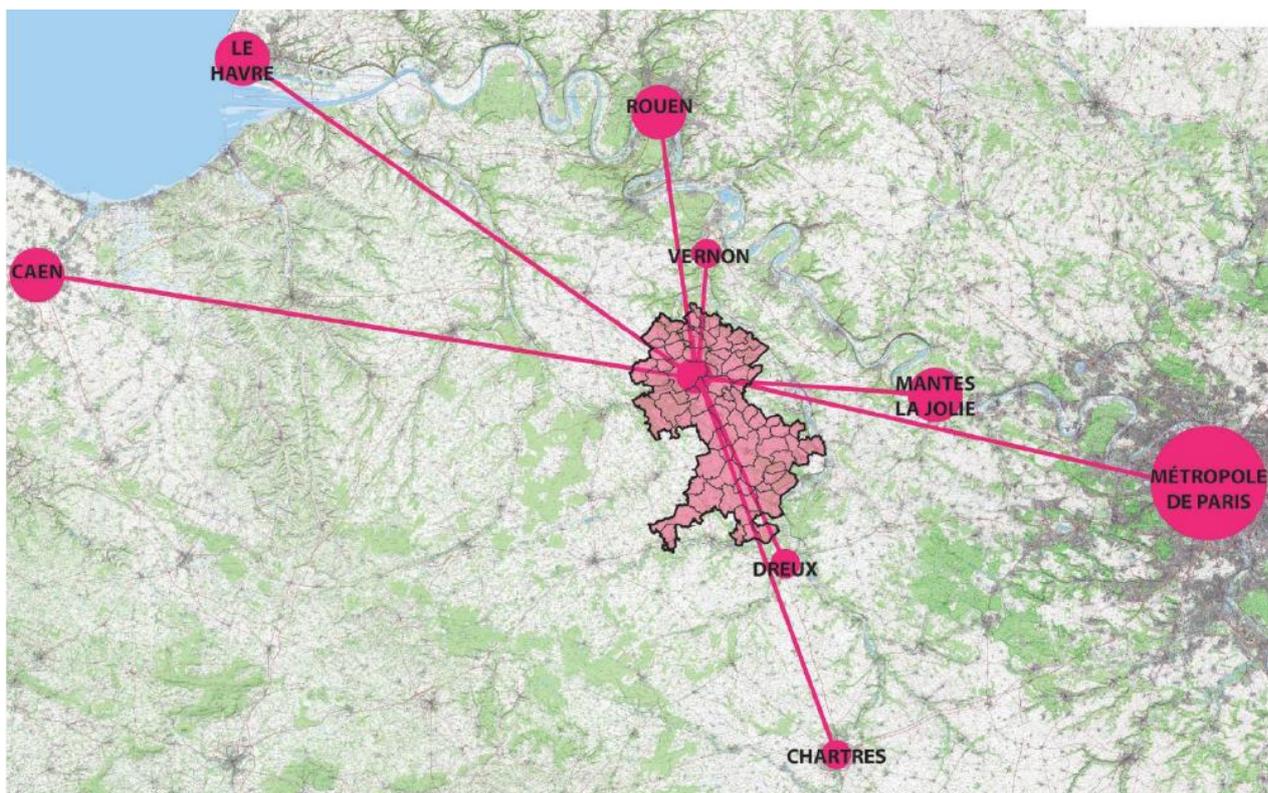
L'agglomération Evreux Portes de Normandie a justifié le fait de recourir à une modification de droit commun du PLU aux motifs que les évolutions prévues sont essentiellement constituées par des mesures correctives ou des ajustements ponctuels qui ne sont pas susceptibles d'emporter des incidences nouvelles sur l'environnement mais constituent des corrections techniques destinées ou bien à corriger des erreurs matérielles ou bien à préciser certaines dispositions.

### **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018. Regroupant 74 communes, avec Evreux chef-lieu de département, elle comporte environ 115 000 habitants sur une superficie de 659 km<sup>2</sup>.

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

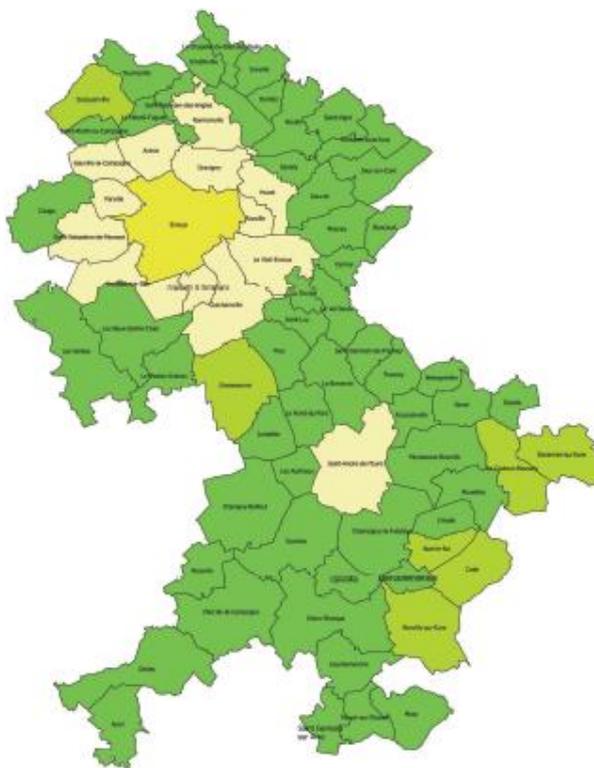
**49 910**  
emplois (insee 2014)

**659 km<sup>2</sup>**  
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

- POLE URBAIN
- VILLES PERIPHERIQUES/SECONDAIRES
- POLES RURAUX STRUCTURANTS
- BOURGS RURAUX



## 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.

Lors de l'élaboration du PLUi en 2019, un certain nombre de communes n'avaient également pas eu le temps de communiquer leurs demandes en termes d'éléments du patrimoine à protéger au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. La modification du PLUi était l'occasion d'incorporer ces ajouts d'éléments de protection patrimoniale (communes d'Arnières-sur-Iton, Evreux, Mesnil-sur-l'Estrées, Normanville, Prey, Reuilly).

Suite à ce constat, les services de la communauté d'agglomération se sont attachés à procéder à ces ajustements qui font l'objet de la présente modification.

## 4.2 Les évolutions envisagées

Elles sont de plusieurs natures :

### **SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION :**

Les trois volets du rapport de présentation sont concernés par la modification qui porte notamment sur la suppression de la zone Uxi , sous-secteur de la zone Ux prévu pour permettre l'accueil et le développement des activités industrielles, la suppression des mentions limitant l'installations d'antennes de téléphonie mobile ainsi qu'une mise à jour du tableau des OAP.

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

Certaines OAP sont modifiées pour être corrigées ou complétées en fonction de l'avancement des projets :

COMMUNE	SECTEUR	NATURE DE LA MODIFICATION
AVIRON	<i>Secteur du bout des bois</i>	Les projets sont conditionnés à la réalisation de l'assainissement collectif
	<i>Secteur des Charmilles</i>	
BOIS LE ROY	<i>Les bruyères</i>	Suppression de l'OAP. La zone est reclassée en zone naturelle
EVREUX	<i>Cambolle</i>	Suppression des indicateurs de surface
GARENNES SUR EURE	<i>Tourne Boisset</i>	Suppression de l'aire de covoiturage à prévoir
GAUCIEL	<i>Ecole</i>	Erreur d'écriture. Le nombre de logements à l'hectare est porté de 20 à 10 pour respecter la densité des bourgs ruraux
IRREVILLE	<i>Maître Benoist</i>	Suppression de l'emplacement pour la collecte des déchets à l'entrée du site
JUMELLES	Le Mesnil	Création de l'OAP (Passage d'une zone UBb en 1AUH)
LA COUTURE BOUSSEY	La Croix Jérôme	Suppression de la partie 1AUx (absence de projet de développement commercial sur cette partie) et la commune privilégie une résidence sénior.

COMMUNE	SECTEUR	NATURE DE LA MODIFICATION
MISEREY	<i>Jouy</i>	OAP complétée avec un espace public structurant permettant une entrée et sortie de site + itinéraire piéton vers le bourg
PARVILLE	<i>La Porte Blanche</i>	Trame hachurée complétée sur l'ensemble du périmètre et suppression sur la carte d'une parcelle qui ne faisait pas partie de l'OAP
SAINT ANDRE DE L'EURE	<i>Les anciennes pistes</i>	Erreur d'écriture sur un paragraphe relatif à la qualité architecturale, urbaine et paysagère projetée qui correspondait à une autre OAP
	<i>Secteur Bernard</i>	Suppression de l'OAP
	<i>Gouéry-Verdun</i>	Modification du périmètre : réduction secteur équipement / commercial / résidentiel
	<i>La Mare Bourgeois</i>	Réduction du périmètre de l'OAP

#### **SUR LE REGLEMENT :**

Les modifications concernent des règles présentant des difficultés d'exécution ou des ajouts permettant de faciliter la compréhension :

#### **Dispositions générales :**

- ✓ Stationnement : la division de logement n'est plus soumise à la réalisation de stationnements en cas de création de 3 logements maximum au lieu de deux. Il est également ajouté un article spécifique concernant les normes de stationnement pour les changements de destination sur la commune d'Evreux afin de lutter contre la vacance et faciliter la reconquête du bâti existant.
- ✓ Protection du cadre bâti, naturel et paysager : il est détaillé les règles auxquelles sont soumis les éléments naturels protégés (éléments à conserver ou à planter / abattage sous réserve de sécurité publique liée à l'état sanitaire du végétal ...).

**Principales dispositions selon le zonage :**

ZONE	NATURE DE LA MODIFICATION
UA	<p>Précisions apportées sur les constructions mobiles interdites (mobile home, tiny house...).</p> <p>Suppression de l'article sur les antennes de téléphonie mobile car cette interdiction n'est pas applicable dans un PLUi.</p> <p>Précisions sur les interdictions de constructions aux abords d'un espace boisé classé (EBC), de bois repérés en zone N et de berges de mares.</p> <p>Dispositions particulières pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.</p> <p>Ajout de précisions concernant les conditions du changement de destination des commerces situés le long d'un linéaire de protection commerciale.</p> <p>Emprise au sol des constructions limitée à 90% en secteur UAp d'Evreux.</p> <p>Clôtures : nouvelle écriture pour apporter plus de clarté et précision et harmonisation des hauteurs avec la zone UB.</p> <p>Accès : possibilités d'implanter les portails à l'alignement en fonction du contexte parcellaire.</p> <p>Ajout de la zone UAp dans le tableau relatif à la norme de places de stationnement.</p>
UB	<p>Dispositions identiques à UA sur constructions mobiles et antennes de téléphonie, accès, équipements collectifs ou de services publics, interdiction de constructions aux abords d'un EBC, bois, mares.</p> <p>Interdiction des sous-sols en secteur UBa et UBb.</p> <p>Ajout de la notion de construction en limite séparative</p> <p>Suppression des distances à respecter en cas de construction sur une même propriété.</p> <p>Emprise au sol sur la zone UBb secteur Cité Lafayette à Evreux portée à 30% maxi.</p> <p>Modifications des dispositions applicables aux toitures, clôtures, plantations.</p>
UE	<p>Ajout des équipements d'intérêt collectif dans les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.</p> <p>Suppression de la limitation à un seul accès sur la voie publique.</p>
UH	<p>Dispositions identiques à UA/UB sur constructions mobiles et antennes de téléphonie, accès, équipements collectifs ou de services publics, interdiction de constructions aux abords d'un EBC, bois, mares.</p> <p>Ajout de la notion de construction en limite séparative.</p> <p>Modification des dispositions relatives aux toitures, clôtures, accès.</p>
UJ	<p>Ajout de précisions sur les règles relatives aux équipements collectifs.</p>
UM	<p>Ajout d'un article sur les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (activités militaires, implantation vis-à-vis d'un EBC, mare et bois, zones de risque d'effondrement).</p>

ZONE	NATURE DE LA MODIFICATION
UR	<p>Dispositions identiques à UA sur l'interdiction de constructions aux abords d'un EBC, bois, mares.</p> <p>Dispositions particulières pour les équipements publics.</p> <p>Précisions sur le retrait des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Stationnement : modification de la norme concernant les établissements d'enseignement primaire et maternel.</p>
UT	<p>Dispositions particulières pour les équipements publics.</p>
UX	<p>Suppression du sous-secteur UXi afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones d'activités sur tout le territoire d'EPN.</p> <p>Modifications des retraits par rapport aux emprises publiques afin de favoriser la densification.</p> <p>Dispositions particulières pour les équipements publics.</p>
N	<p>Simplification de l'article 1 qui se limite à dire que les constructions et installations sont interdites dans la zone sauf exceptions de l'article 2.</p> <p>Dispositions particulières pour les équipements publics.</p> <p>Sous-secteurs Nh et Np : définitions des conditions pour un changement de destination des constructions existantes.</p> <p>Ajout d'un retrait de 5m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Hauteur limitée à 6 m en sous-secteur Nh.</p> <p>Règles d'accès.</p> <p>Autorisation d'un branchement en eau potable autonome.</p>
A	<p>Simplification de l'article 1 qui se limite à dire que les constructions et installations sont interdites dans la zone sauf exceptions de l'article 2</p> <p>Zone Ah : autorisation des piscines et un seul accès pour véhicules depuis la voie publique</p> <p>Dispositions particulières pour les équipements publics</p> <p>Autorisation de constructions et installations pour la réalisation de liaisons douces, d'antennes-relais, de parking de co-voiturage.</p> <p>Autorisation d'un branchement en eau potable autonome.</p>
AU	<p>Secteur 1AUh : interdiction des constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives des zones de contact avec zones UX et A. Règles de stationnement : se référer aux règles de la zone UB.</p> <p>Secteur AUh : implantations et emprises au sol, se référer aux règles du secteur UB4 – sous-secteur UBb.</p> <p>Surfaces d'espaces verts : minimum de 20% et plantations d'un arbre par tranche de 500 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.</p>

L'annexe du règlement est complétée par des éléments du patrimoine protégé sur les communes d'Arnières sur Iton, Evreux, Mesnil-sur-l'Estrées, Normanville, Prey, Reuilly et modifiée sur la commune de Saint-André-de-l'Eure.

Dans cette même annexe, la liste des emplacements réservés est actualisée en fonction des emplacements rajoutés, supprimés ou faisant l'objet de modifications.

**SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :**

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
EVREUX	Changement de zonage de UX en UJ pour maintenir l'entrée de village végétalisée
	Ajout d'une trame de protection pour protéger les arbres présents (site des Loges à St Michel, hôpital américain, site Lafayette)
	Parcelle XT75 : passage de la zone UBm en Ne
	Suppression ER22 de la cartographie car n'existe pas
AVIRON	Ajout d'un ER pour le reboisement compensatoire lié à la déviation et suppression d'un EBC car il existe des habitations
	Ajout d'un ER pour aménagement paysager et hydraulique du lotissement des Charmilles
LE MESNIL FUGUET	Changement de zonage de A en UBb pour des fonds de parcelles
	Changement de zonage de A en Nh pour parcelle bâtie
GAUVILLE LA CAMPAGNE	Changement de zonage de UBb en N sur un espace vert Changement de zonage de UBb en Np près de l'église et de A en N
CAUGE	Changement de zonage de A en N + EBC
SAQUENVILLE	Changement de zonage de Ap / NI / UBb en Np pour mieux protéger le monument historique à proximité ER14 passe de la zone Ap en UBb
DARDEZ	Changement de zonage de A en UBb sur des parcelles bâties
CHAPELLE DU BOIS DES FAULX	Réduction de la zone Ux afin de créer un espace tampon avec la zone agricole
	Changement de zonage de A en UH pour des fonds de parcelles
	Zone EBC prolongée car présence de bois
	ER3 modifié pour l'agrandissement de la cour de l'école
	ER4 : création de cet ER pour agrandissement du parking de l'église
GRAVIGNY	Changement de zonage de A en UBa sur une parcelle bâtie
	ER 9/10/11/12/13 : création de ces ER pour le reboisement compensatoire lié à la déviation d'Evreux
	Changement de zonage de A en Ah sur une parcelle avec habitation
	Changement de zonage de UAb en Np (site de la Maladrerie)

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
NORMANVILLE	Protection de l'ancienne église Saint Leuffroy
	ER3 : prolongé pour un chemin cyclo-pédestre
REUILLY	Protection de l'ancienne chapelle Sainte Marie Madeleine
IRREVILLE	Changement de zonage de NI en Np pour protéger le parc du château
FONTAINE SOUS JOUY	Ajout de sous-secteur Na pour abris pour animaux
JOUY SUR EURE	Changement de zonage de Ah en A pour une partie agricole et de Ah en UAc pour une partie en habitation sans lien avec l'activité agricole
BONCOURT	Changement de zonage de A en UH pour des habitations sans lien avec l'activité agricole
HUEST	Inversion des zones 1AUh et 2AUh
	ER2 : prolongement jusqu'à la voirie
MISEREY	Parc du château classé en totalité en zone Np pour protéger l'environnement du site
	ER2 supprimé
CIERREY	Changement de zonage de UBarch en UBb et de Np en UBb
	Suppression EBC car pas de bois et fonds de parcelle intégré à UBb
PREY	ER 1 et 2 supprimés – pas d'utilité dans les projets de la commune
LE VIEIL EVREUX	Changement de zonage de A en N
	Changement de zonage de UBarch en Np pour pouvoir restituer à terme le cheminement entre les thermes, le temple et le théâtre
	Changement de zonage de Ap en Np pour une mare
ANGERVILLE LA CAMPAGNE	Changement de zonage de UBa en UJ pour le cimetière
GROSSŒUVRE	Changement de zonage de NI en Nh pour le château et le parc

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
ARNIERES SUR ITON	Création de sous-secteurs Nh pour des parcelles avec habitations
	Changement de zonage de A en Ap.
SAINT SEBASTIEN DE MORSENT	Changement de zonage de UBa en N + EBC
	Suppression du sous-secteur UXi remplacé par UX
	ER3 : création de cet ER pour le reboisement compensatoire lié à la déviation d'Evreux
COUDRES	Changement de zonage de A en UBb pour des parcelles bâties
	Changement de zonage de A en UH pour des parcelles bâties
	Changement de zonage de UH en A pour une parcelle en lien avec l'activité agricole
SAINT ANDRE DE L'EURE	Suppression d'un EBC (absence de bois)
JUMELLES	Changement de zonage de UBb en 1AU
	ER2 : création pour entretien de la mare
LE VAL DAVID	Changement de zonage de N en UBb
EPIEDS	ER3 et ER4 : création pour parking et agrandissement de voie
	Changement de zonage de A en UBb pour parcelle avec habitation sans lien avec l'activité agricole
SEREZ	Changement de zonage de A en UBb pour parcelle avec une habitation sans lien avec l'activité agricole
GARENNES SUR EURE	Suppression du sous-secteur UXi remplacé par UX
LA COUTURE BOUSSEY	Changement de zonage de N avec EBC en NI en vue d'un projet d'hébergement de loisirs
	Suppression du sous-secteur UXi remplacé par UX
	Changement de zonage de 1AUX en 1AUh pour permettre un projet de résidence sénior
	Changement de zonage de A en UBa pour des fonds de parcelles
CHAMPIGNY LA FUTELAYE	Changement de zonage de UH en N
	Changement de zonage de UH en A et de A en UH

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
CHAMPIGNY LA FUTELAYE	Changement de zonage de UH en A et de A en UH
	Changement de zonage de A en UAc
	Classement en zone Np du parc du château
BOIS LE ROI	Changement de zonage de UAc en N et de UAc en UBb
	Changement de zonage de UBb en N
	ER7 : supprimé (absence de projet)
CROTH	Changement de zonage de N+EBC en Nh pour des parcelles avec habitations
	Changement de zonage de A en Np et de Ap en Np
MARCILLY SUR EURE	Changement de zonage de Nh en Np sur le site de l'abbaye
	Changement de zonage de N en UAb car présence d'une habitation
	Création de sous-secteurs Nh pour des parcelles avec habitations
MARCILLY LA CAMPAGNE	Changement de zonage de A en Ah car présence d'une habitation
	Changement de zonage de A en UH car présence d'habitations non liées à l'activité agricole
	Changement de zonage de A en Nh pour une parcelle avec habitations
ACON	Changement de zonage de N+EBC en UAc pour jardin non boisé
MUZY	Changement de zonage de N+EBC en UAc car parcelles non boisées
	Suppression EBC sur des zones en N car non boisées
	Ajout d'EBC sur une zone N boisée
	Création de sous-secteurs Nh pour des parcelles avec habitations
MESNIL SUR L'ESTREES	Protection du bâti ouvrier
	Suppression du sous-secteur UXi remplacé par UX
ST GERMAIN SUR AVRE	Ajout d'une mare

COMMUNE	MODIFICATIONS ENVISAGEES
ILLIERS L'EVEQUE	Changement de zonage de Np en UBb pour une parcelle bâtie
DROISY	Changement de zonage de Nh en A

## 5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

### 5.1 Avis de l'Etat :

Par courrier en date du 18 février 2021, EPN a sollicité l'avis de l'Etat sur ce projet.

L'avis de l'Etat, émis le 18 mai 2021, est assorti des remarques suivantes :

- ✓ Le dossier prévoit des déclassements d'espaces boisés classés (commune d'Aviron, la Couture-Boussey, Saint-André-de-l'Eure...), de parcelles agricoles ou naturelles inscrites en zones constructibles (communes de Saquenville, Dardez, Cierrey, le Val David...) ainsi que la création d'emplacements réservés pour le reboisement compensatoire sur des terrains inscrits en zone agricole. Or la réduction d'espaces boisés classés, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière impose la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée du document d'urbanisme. Il est suggéré de retirer du projet de modification et de les réintégrer dans un dossier à part entière de révision allégée. Ces deux procédures pouvant être menées concomitamment et faire l'objet d'une enquête publique conjointe.
- ✓ Concernant le projet de suppression de 17 hectares d'espaces boisés classés au profit d'une zone NI sur la commune de la Couture-Boussey, afin de permettre la construction d'un projet d'hébergements touristiques, il est émis un avis défavorable ; une zone NI de 14 ha dans le même secteur ayant déjà été inscrite et validée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cette zone n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement, l'Etat émet un **avis défavorable au déclassement des espaces boisés classés** pour ce nouveau secteur.

Il est joint à cet avis un tableau reprenant pour chaque commune les modifications de zonage envisagées, les superficies concernées, la procédure à mettre en œuvre (modification ou révision allégée) et les observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

### 5.2 Avis de la CDPNAF :

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) a été sollicitée par courrier reçu le 23 février 2021 et a émis le 14 avril 2021 :

**Un avis défavorable** sur la création du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) NI sur la commune de La Couture-Boussey. Cet avis défavorable est motivé par :

- ✓ L'absence, par rapport au PLUi-HD en vigueur, de projet nouveau venant justifier l'ajout de 14 ha aux 15,8 ha déjà prévus.

- ✓ Le fait que la délimitation de la zone NI n'est pas de « taille limitée » et ne peut pas constituer un STECAL. Si un projet concret devrait exister, l'ouverture à l'urbanisation devrait faire l'objet d'une localisation de secteurs proportionnels aux capacités d'accueil recherchées.
- ✓ Une capacité d'accueil de 10% d'emprise au sol ne pouvant être considérée comme « limitée ».
- ✓ L'atteinte à un espace boisé classé que constituerait la création d'un espace de loisirs, venant perturber l'équilibre de la biodiversité de cet espace.

**Un avis favorable** à la création des autres STECAL présentés dans le projet de modification.

### 5.3 Avis de La Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture de l'Eure a été sollicitée sur ce dossier de modification du PLUi par courrier en date du 22 février 2021. Par courrier en date du 22 mars 2021 elle a formulé un avis défavorable en motivant cela par les points suivants :

- ✓ De nombreuses modifications prévues affectent les espaces dédiés à l'agriculture. Or ces changements ne relèvent pas de la procédure de modification ; une révision allégée du PLUi semble adaptée à cette demande.
- ✓ De nombreux emplacements réservés ont été instaurés pour du reboisement au sujet de la compensation pour le projet de déviation Sud-Ouest d'Evreux. Vingt-cinq hectares ont déjà été plantés en 2014 sur le secteur de la « *queue d'hirondelle* » et vingt-cinq hectares supplémentaires doivent être encore trouvés. L'emplacement réservé permet de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée. La Chambre d'Agriculture s'interroge sur l'importance des surfaces identifiées bien supérieures à ce qu'il est prévu initialement. Au total 46 ha sur les communes d'Aviron (4,5 ha), Gravigny (37 ha), Saint-Sébastien-de-Morsent (4,5 ha). Ces emplacements correspondent à des espaces valorisés par l'agriculture et déclarées à la Politique Agricole Commune. Ces choix peuvent être impactant pour les exploitations en place. Il est demandé un ajustement en fonction du juste nécessaire sur les parcelles moins favorables à l'agriculture, mais aussi une étude d'impact sur les exploitations touchées par ces dispositions.

L'avis de la Chambre d'agriculture est complété par des remarques sur les modifications apportées par commune et portant sur les thématiques suivantes :

- ✓ Absence de justification de classement de parcelles agricoles en zone Ap.
- ✓ Absence de justification de créer un emplacement réservé pour créer un parking sur un espace agricole alors qu'il était possible de le faire sur une zone enherbée.
- ✓ Classement en zone UBb à proximité d'exploitations avec de l'élevage ou avec des corps de ferme en activité.
- ✓ Mise en place d'un espace boisé classé sur un secteur actuellement en A ce qui impose des contraintes à l'exploitant.
- ✓ Classement d'une parcelle en zone Np au détriment de la zone agricole alors qu'elle fait partie intégrante d'une exploitation agricole avec de l'élevage équin.
- ✓ Réduction d'un espace boisé classé au profit d'une zone de loisirs ce qui peut entraîner des compensations liées au défrichement au détriment d'espaces agricoles.
- ✓ Demande de classement en zone agricole d'une exploitation classée en zone naturelle.
- ✓ La protection de bâtiments au sein d'une exploitation agricole nécessiterait d'en informer les propriétaires au préalable.
- ✓ Classement de mare en zone Np au lieu de Ap alors que cela n'est pas plus protecteur.

#### 5.4 Avis de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure :

Par courrier en date du 7 avril 2021, l'UDAP a fait part de trois remarques :

- ✓ Pour le château de Grossœuvre, demande de classer en Np car cela semble plus adapté à la préservation du patrimoine bâti et paysager. La proposition en NI ne nous convenait déjà pas et c'est toujours le cas pour le Nh qui permet des extensions autour du château qui comporte quand même des parties médiévales.
- ✓ Concernant la commune de Cierrey, la justification donnée au classement de la zone UBarch en zone UBb, à savoir : « *Ce nouveau classement se justifie par l'absence du polygone archéologique* » doit être complétée par le fait qu'il y a déjà eu un diagnostic sur les parcelles situées au nord de la route. Ce qui n'est pas le cas de la parcelle située au sud.  
Aussi, après interrogation du Service Régional de l'Archéologie, l'UDAP donne un avis favorable à la demande de modification de la zone UBarch en UBBb pour les parcelles situées hors polygone et ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic (celles en bleu dans le schéma ci-dessous) mais pas pour celles situées au sud de la route (en vert).



- ✓ Il semble que certaines des modifications prévues ont pour effet de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la procédure de modification est-elle bien adaptée ?

## 5.5 Avis du Ministère des Armées :

Par courrier en date du 26 avril 2021, le Ministère des Armées émet un avis défavorable au projet de modification au motif que le classement en NM du dépôt de munition est préjudiciable à la poursuite de l'activité de ce site indispensable aux armées et fait part des remarques suivantes :

- ✓ *Dépôt de munition de Sassey* : le zonage NM et son règlement ne sont pas compatibles avec l'activité de stockage de munitions. Il est demandé une nouvelle fois que ce site soit couvert par un zonage UM. Une annexe reprend les demandes de modification demandées en 2019 lors de l'enquête publique sur le PLUi.
- ✓ *Base Aérienne* : la rédaction du zonage UM qui couvre l'ensemble de la base aérienne a évolué et prend en compte la quasi-totalité des demandes du Ministère des Armées. Seul l'article UM9 (aspect extérieur des constructions et des clôtures) est susceptible de poser problème ; l'intégration des constructions de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager peut s'avérer difficile à mettre en œuvre.
- ✓ *Station d'épuration* : elle est classée en zone A ; son passage en zone UM est nécessaire.
- ✓ *Acquisitions foncières* : afin de permettre le développement des activités opérationnelles de la base aérienne, il a été confirmé la volonté d'acquérir quatre zones ; leur classement en zone UM est sollicité.

### 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, Chambre de Commerce et d'Industrie...

## 6. 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 (courrier du 11 février 2021).

### Tableaux des remarques formulées par les commune suite à cette notification :

COMMUNE	REMARQUES FORMULEES
ANGERVILLE-LA-CAMPAGNE	Avis favorable Ajout d'un complément par mail du 3 mars : le zonage a été modifié sans raisons apparentes : la parcelle ZA 316 est passée de la zone UX à la zone UBa or elle est occupée par une marbrerie et a vocation à demeurer en zone Ux.

COMMUNE	REMARQUES FORMULEES
ARNIERES-SUR-ITON	<p>Réaction sur l'interdiction de toutes résidences mobiles (caravane, tiny-house, mobile-home) alors que de nombreux maires n'étaient pas opposés aux projets d'habitats légers.</p> <p>Souhaits exprimés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réécriture de l'interdiction relative aux résidences mobiles pour la limiter aux seules caravanes et camping-cars et la distinguer des habitats légers démontables.</li> <li>- ouvrir une réflexion sur la mise en place d'un zonage spécifique en zone U dans un 1<sup>er</sup> temps, dédié à ce type de projets de manière à les concentrer sur des espaces spécifiques. La municipalité souhaite donner une place à ce type d'habitat dans le cadre de l'OAP sur le secteur du Vallot.</li> </ul>
BOIS LE ROI	<p>Demande de reclassement de la parcelle 653 en zone N.</p> <p>Réduire l'emprise au sol dans les secteurs UBa et UBb.</p> <p>Clôtures et portails sur rue : demande d'accepter les portails et clôtures en alignement sauf sur les grands axes.</p> <p>Imposer des jardins paysagers en % de la superficie pour toute construction nouvelle et des haies naturelles en limites séparatives en plus des clôtures.</p> <p>Interdire les tuiles et volets de couleur vive.</p> <p>Donner au maire la possibilité d'accepter un projet si celui-ci s'intègre dans l'environnement.</p> <p>Demande de créer une zone Na pour abris pour animaux.</p>
BONCOURT	<p>Demande de correction de deux erreurs matérielles : parcelles ZB 45 et ZB 46 passées par erreur en zone A alors qu'elles étaient en UA auparavant</p>
CAUGE	<p>Avis favorable</p>
CHAMPIGNY LA FUTELAYE	<p>Avis favorable</p>
CIERREY	<p>Avis favorable.</p> <p>Demande de prise en compte du réel zonage du polygone archéologique de Gisacum.</p>
COUDRES	<p>Avis favorable concernant l'ensemble des parcelles intégrées en zone urbanisable.</p> <p>Avis défavorable au maintien des parcelles cadastrées AC9 /AH40 /AH41 AI27 /AI29 en zone A. AC9 à classer en UBb.</p> <p>AH40 /AH41 /AI 27 /AI 29 à classer en zone Ah.</p>

COMMUNE	REMARQUES FORMULEES
CROTH	Pas de remarque à formuler sur le dossier.
DROISY	Information d'erreurs de zonage pour des habitations isolées mais aucunement situées dans un corps de ferme. Il est demandé ainsi de classer 4 propriétés en zone UH.
EMALLEVILLE	Avis favorable
EVREUX	Observations sur le règlement : calcul du gabarit, définition sur les claires-voies, interdiction des plaques béton, tableau des destinations et sous-destinations.
FONTAINE SOUS JOUY	<p>Demande d'ajouts de Stecal zonés Na en zone Nh sur 2 parcelles.</p> <p>Règlement zone Nh : omission de la notion de changement de destination pour des garages / laisser l'autorisation aux maires pour autoriser d'éventuelles extensions à une distance inférieure à 5m de la limite de propriété.</p> <p>Règlement zone UA : ôter la notion de « si possible » quant à l'intégration paysagère en zone UAc pour les infrastructures de communication / empêcher de faire des murs en parpaings au milieu de murs en bauge.</p>
GARENNES-SUR-EURE	<p>Remarques sur :</p> <p><i>Le plan de zonage :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les limites de la commune semblent avoir changé d'endroit. Pourquoi ?</li> <li>- le plan n'a pas de zone UBarch. Mettre les rivières de couleur bleue.</li> <li>- l'île le long du lotissement « Les Etangs de Diane » n'a plus de couleur ni de zonage. Elle était de couleur verte et en N.</li> <li>- dans le patrimoine à conserver, il faut retirer la maison située en zone UAb en limite de la zone UBa.</li> <li>- demande de fournir des plans matérialisant les contraintes de la commune.</li> </ul> <p><i>Le règlement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'article 2.11 de la zone N existe déjà dans l'écriture actuelle et ne semble pas correspondre à l'ajout à rédiger concernant la zone Ne. Il y a peut-être une erreur dans la numérotation du nouvel article.</li> </ul>
HUEST	Avis favorable
JOUY-SUR-EURE	Demande de classement de la parcelle AC 206 en zone Ah (corps de ferme ayant arrêté son activité agricole).
LA CHAPELLE-DU-BOIS-DES-FAULX	La parcelle D35 est communale et est à classer en UE. ER1 et ER2 doivent être déplacés car ils empêchent la viabilisation des parcelles traversées par ceux-ci actuellement.
LE MESNIL-FUGUET	<p>Demande de modifications du règlement :</p> <p>Article UB1-16 : les sous-sols peuvent être autorisés, sauf si la nature du terrain ne le permet pas.</p> <p>Article UB4 : alignement des constructions à 5m ou à l'alignement, si la distance le permet et si c'est possible techniquement.</p>

COMMUNE	REMARQUES FORMULEES
LE MESNIL-FUGUET	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). Article 12-2 : pas d'obligation de planter un arbre tous les 400 m <sup>2</sup> , seulement une recommandation.
LE VIEIL EVREUX	Demande d'imposer aux opérateurs de téléphonie mobile de mutualiser les antennes. Sur les zone UBarch, donner un peu de souplesse, après avis favorable de la DRAC, d'autoriser les piscines, abris de jardin avec fondation, constructions de dépendances non accolées à l'habitat principal. Demande de classement des parcelles des bâtiments administratifs de la mairie en zone UE à la place de UAb.
LES AUTHIEUX	Demande de rectification de zonage sur la parcelle AC 118 qui était classée en secteur d'activité (parking restaurant) et s'est retrouvée englobée avec les terres agricoles et est actuellement en A.
MARCILLY-SUR-EURE	Demande de modification de l'orientation de l'ER 3. Le projet prévoyant un agrandissement du parking et la réhabilitation de la maison pour y accueillir les associations et une bibliothèque et s'avère trop onéreux pour la commune. Il est prévu d'y construire des maisons seniors.
MESNIL-SUR-L'ESTREE	Demandes de modifications à apporter : - OAP Mesnil-sur-l'Estrée : la zone se nomme les Echaldas et non Echalats. - Règlement de la zone UA : contrairement à la zone UB il n'est pas précisé les types d'enduits autorisés ou interdits pour l'aspect des façades.
SACQUENVILLE	L'interdiction de construire des sous-sols en zone UBb apparaît arbitraire si elle n'est pas justifiée par une étude de sol. Sur des parcelles de moins de 800 m <sup>2</sup> , la présence d'un sous-sol peut-être utile pour favoriser le stationnement des véhicules.
SAINT-ANDRE-DE-L'EURE	Annexes du règlement : ajouter les thuyas en plantations à proscrire. Plan de zonage : corriger le périmètre de l'OAP secteur Gouery-Verdun (supprimer le 3 <sup>ème</sup> paragraphe relatif aux emplacements réservés, parking).
SAINT-SEBASTIEN-DE-MORSENT	Demande de création d'un emplacement réservé n°3 pour le reboisement compensatoire lié à la déviation
TOURNEVILLE	Avis positif sur les modifications

## 7. AVIS DE LA MRAE

L'agglomération Evreux Portes de Normandie a sollicité le 16 mars 2021 la Mission Régionale de l'Autorité environnementale pour un examen au cas par cas de sa demande de modification du PLUi.

Par décision en date du 12 mai 2021, la MRAe a conclu que la modification n°1 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 les objectifs et caractéristiques de la modification consistent à tenir compte d'études ou de projets en cours sur le territoire / adapter quelques principes d'aménagement et périmètres de certaines OAP et d'en ajouter une sur un secteur voué à l'urbanisation / compléter des éléments de protection du patrimoine / corriger certaines erreurs matérielles ou préciser la rédaction de quelques règles applicables en matière d'interdiction ou d'autorisation concernant les affectations et usages des sols / modifier et harmoniser en conséquence les règlements écrit et graphique.
- ✓ Que le territoire est concerné par de multiples sensibilités environnementales (sites Natura 2000, ZNIEFF...).
- ✓ L'absence d'incidence potentielle notable des évolutions apportées au document d'urbanisme par le projet de modification, compte-rendu notamment du fait que :
  - Elles n'engendrent pas de nouvelle consommation d'espaces agricoles et naturels et se concentrent sur des espaces bâtis.
  - Elles n'affectent pas les sensibilités environnementales.
  - Elles accroissent les protections mises en place par le PLUi au titre des paysages notamment par l'augmentation du nombre de secteurs naturels protégés (Np).
  - Elles n'accroissent pas l'exposition aux risques naturels identifiés sur le territoire.
  - Elles contribuent à renforcer la protection du patrimoine bâti.

Au vu de ces éléments, la modification du projet de PLUi n'apparaît pas, pour la MRAE, susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

## 8. 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***

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

### ***Tome 1 – Rapport de présentation***

Les trois volets du rapport de présentation sont concernés par la modification :

Volet 1 : suppression des références aux antennes relais

Volet 2 : suppression de la zone Uxi , sous-secteur de la zone Ux.

Volet 3 : suppression des références à l'indice UXi et mise à jour du tableau des OAP.

### ***Tome 2 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation***

Certaines OAP sont modifiées pour être corrigées ou complétées en fonction de l'avancement des projets. Cela concerne les OAP d'Aviron, Bois-le-Roi, Evreux, Garennes-sur-Eure, Gauciel, Irreville, Jumelles, La Couture-Boussey, Miserey, Parville, Saint-André-de-l'Eure.

### ***Tome 3 – Règlement et Annexes du règlement***

Les modifications concernent des règles présentant des difficultés d'exécution ou des ajouts permettant de faciliter la compréhension sur certains zonages.

L'annexe 4 du règlement est complétée par des éléments du patrimoine protégé sur les communes d'Arnières sur Iton, Evreux, Mesnil-sur-l'Estrées, Normanville, Prey, Reuilly et modifiée sur la commune de Saint-André-de-l'Eure.

Dans cette même annexe, la liste des emplacements réservés est actualisée en fonction des emplacements rajoutés, supprimés ou faisant l'objet de modifications.

### ***Tome 4 – Documents graphiques***

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

### ***Tome 5 – Plans de zonage avant et après modifications***

Les plans de zonage avant et après modification ont été mis dans le dossier pour les communes impactées par une modification de leur zonage (*Acon, Angerville-la-Campagne, Arnières-sur-Iton, Aviron, Bois-le-Roi, Boncourt, Caugé, Champigny-la-Futelaye, Cierrey, Coudres, Croth, Dardez, Droisy, Epieds, Evreux, Fontaine-sous-Jouy, Garennes-sur-Eure, Gauville-la-Campagne, Gravigny, Grossœuvre, Huest, Illiers-l'Evêque, Irreville, Jouy-sur-Eure, Jumelles, la Chapelle-du-Bois-des-Faulx, La Couture-Boussey, Le Mesnil-Fuguet, Le Val-David, Le Vieil-Evreux, Marcilly-la-Campagne, Marcilly-sur-Eure, Mesnil-sur-l'Estrées, Miserey, Muzy, Normanville, Prey, Reuilly, Sacquenville, Serez, Saint-André-de-l'Eure, Saint-Germain-sur-Avre, Saint-Sebastien-de-Morsent*).

### ***Tome 6 – Les pièces du PLUi avant et après modifications***

Le dossier comprend le rapport de présentation complet avant et après modifications ainsi que la liste des OAP, le règlement et ses annexes avant et après modifications

#### **LES PIÈCES LIÉES A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION :**

- L'arrêté du 2 juin 2020 prescrivant la modification n°1 du PLUi d'Evreux Portes de Normandie.

- L'avis des Personnes Publiques Associées ayant répondu : Etat, UDAP, CDPNAF, MRAe, Ministère des Armées, Chambre d'agriculture.
- L'avis des communes ayant répondu à la notification : *Angerville-la-Campagne, Arnières-sur-Iton, Bois-le-Roi, Boncourt, Caugé, Champigny-la-Futelaye, Cierrey, Coudres, Croth, Droisy, Emalleville, Evreux, Fontaine-sous-Jouy, Garennes-sur-Eure, Huest, Jouy-sur-Eure, La Chapelle-du-Bois-des-Faulx, Le Mesnil-Fuguet, Le Vieil-Evreux, Les Authieux, Marcilly-sur-Eure, Mesnil-sur-l'Estrées, Sacquenville, Saint-André-de-l'Eure, Saint-Sébastien-de-Morsent, Tourneville.*
- L'arrêté du 27 avril 2021 portant mise à enquête publique de la modification n°1 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.

## 9. ANALYSE DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Comme l'avait soulevé la commission d'enquête publique en 2019, lorsque le PLUi a été mis en place, le planning relativement contraint de son élaboration a conduit à rendre nécessaire un certain nombre de corrections notamment dans le domaine cartographique (présence de bois non repérés par exemple) ou à devoir ajouter des éléments de protection du patrimoine.

Le présent dossier intègre ces évolutions sur la cartographie ainsi que des modifications du règlement au vu des premiers retours après la mise en place du PLUi.

Les justifications des évolutions envisagées sont abordées de manière succincte dans la notice de présentation.

Les modifications apportées sont ensuite détaillées document par document : Rapport de présentation / Orientations d'Aménagement et de Programmation / Règlement / Plan de zonage en présentant l'extrait de la version actuelle du document qui fait l'objet d'une modification et la version future.

Dans les annexes du règlement : les éléments de patrimoine protégés et modifiés sont présentés avec une photo de l'élément à protéger et il est repris la liste de l'ensemble des emplacements réservés avec leur n°, la désignation, le bénéficiaire et la surface.

En complément, sur la version informatique, figurait également l'intégralité des pièces du dossier avant et après modifications et non les seuls extraits modifiés de la version papier.

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

Le dossier est donc facilement lisible et clair pour identifier rapidement les modifications envisagées. Il est suffisamment détaillé pour que le public puisse comprendre les évolutions envisagées.

Néanmoins, le dossier aurait gagné à mieux détailler la motivation de certaines modifications.

## Exemples :

*Sur les OAP* : la justification de la modification du périmètre de l'OAP du secteur Gouery-Verdun n'est pas bien explicitée / En quoi consiste l'espace public structurant prévu dans l'OAP de Miserey ? / Quelle est la motivation de passer une zone UBb en 1AU ?

*Sur le zonage* : la justification de la modification indique souvent des numéros de parcelles mais ces numéros ne sont pas reportés sur les plans d'où une certaine difficulté à localiser ces parcelles. Certaines parcelles ne semblent pas exister (Huest parcelle AC 100 non repérée) ou sur la commune de Cierrey, il aurait été intéressant d'expliquer en quoi consiste le polygone archéologique et matérialiser sur la carte les limites de ce polygone.

*Sur les ER* : certaines justifications ne sont pas détaillées dans le plan de zonage (commune de Jumelles destination de l'ER2 qui n'est indiquée que dans le tableau des ER en annexe du règlement).

Il reste également encore quelques erreurs cartographiques à corriger :

*Commune de Coudres* :

- sur la modification proposée sur les parcelles AH 43 et AH 46 les plans ont dû être inversées : la parcelle AH46 étant de nature agricole ce qui n'est pas le cas sur la zonage projet.
- la limite de zonage sur le projet coupe un bâtiment en deux sans que le trait plein permette de dire si la totalité du bâtiment est en zone UBb ou partiellement en zone A.

*Commune de Courdemanche* : la parcelle A219 en zone N figure sur blanc ce qui correspond au zonage A.

*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.

## II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision en date du 11 février 2021 de Mme la Présidente 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°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) sur le territoire de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie (EPN).

### 2. CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUETE ET DURANT L'ENQUETE

#### Réunions avec les services de l'agglomération :

- Après avoir pris contact avec les services de l'agglomération, je me suis rendu dans leurs locaux le 18 mars 2021 afin de prendre connaissance du dossier. Lors de cette réunion avec Mme Buret (*Service Planification*) et M. Louvet (*Chargé de planification, animation du PLUi-HD*) et M. Laboulle (*Chef de Service*), il m'a été expliqué l'objet de la modification ainsi que le déroulement de son élaboration. Il m'a également été indiqué que l'avis des Personnes Publiques Associées avait été sollicité dans la deuxième quinzaine de février et qu'il était souhaitable que l'enquête ne commence qu'à l'issue d'un délai de 3 mois, soit à compter du début juin. Initialement, EPN n'avait pas prévu de solliciter l'avis de la MRAe car les modifications ne semblaient pas de nature à le justifier mais sur mes conseils, ils ont sollicité cet avis le 16 mars 2021.
- Cette réunion a permis également de se concerter sur le contenu du projet d'arrêté d'enquête publique et de définir 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 de registres. Il a ainsi été convenu de prévoir huit 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.

Pour tenir du contexte sanitaire j'ai également informé la collectivité qu'il était possible de prévoir des permanences téléphoniques pour des personnes qui ne souhaiteraient pas se déplacer ; les services de l'EPN n'ont pas jugé cela utile compte-tenu de la possibilité de consulter le dossier sur internet et d'y faire une déposition.

Concernant le dossier d'enquête, il a été prévu que dans les mairies lieux de permanence, un dossier complet en version papier soit tenu à la disposition du public.

Suite à cette réunion, EPN m'a adressé un projet d'arrêté sur lequel j'ai fait quelques propositions de modification le 16 avril 2021. L'arrêté définitif a été pris le 27 avril 2021 par le Président de l'EPN.



Carte de localisation des permanences

- Le 29 avril 2021, je me suis de nouveau rendu dans les locaux de l'EPN pour coter et parapher les registres d'enquête. Nous en avons profité pour faire un point sur les avis PPA qui avaient été remis. (CDPNAF et Chambre d'Agriculture).
- Le 27 mai 2021, à ma demande, une réunion s'est tenue dans les locaux de l'EPN pour faire le point sur le prochain démarrage de l'enquête, la mise à disposition des documents sur le registre dématérialisé, le bon fonctionnement de l'adresse internet et un point sur les avis émis par les PPA.

Ceci a permis :

- de vérifier la présence de l'intégralité des documents sur le site internet et le dossier papier. En particulier les avis PPA reçus du Ministère des Armées et de l'UDAP qui ne figuraient pas sur le registre électronique mis en place pour cette enquête ont été rajoutés avant le début de l'enquête.
- de vérifier la présence d'un poste informatique mis à disposition du public au siège de l'EPN pour consulter le dossier.
- de modifier à ma demande les titres des documents sur le registre électronique pour mieux différencier les documents après modifications et ceux avant modifications.
- de prévoir un test de bon fonctionnement de l'adresse internet dès l'ouverture du registre électronique le 31/05/2021 à 9h (test réalisé et figurant sur le registre en déposition @1 et @2).
- de faire un point sur les remarques de l'Etat relatives au fait qu'un certain nombre de modifications devaient relever d'une procédure de révision allégée du PLUi et non d'une modification. Les services de l'EPN ont pris acte de cette position et ont

décidé de maintenir l'enquête publique sur la modification tout en enclenchant une démarche de révision allégée afin de ne pas retarder l'actualisation des points qui relevaient de la modification.

- Le jour de l'ouverture de l'enquête publique, j'ai vérifié sur le registre électronique la bonne disponibilité des documents. J'ai constaté que le courrier du Ministère des Armées ne comportait pas les annexes a et b. J'ai communiqué cette information à M. Louvet qui a fait procéder dès le lendemain à l'ajout de ces deux annexes et les a communiquées par courriel aux mairies disposant d'un dossier papier pour les intégrer.

### Entretien avec les maires des communes :

Lors de mes permanences, j'ai pu m'entretenir avec certains maires dont ceux des communes de Muzy, La Chapelle-du-Bois-des-Faulx, Gauville-la-Campagne, Marcilly-sur-Eure, le Mesnil-Fuguet, Miserey, Bois-le-Roi et échanger avec eux sur la nature des modifications apportées.

## 3. 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 du 27 avril 2021, un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans les mairies de l'agglomération 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.



Affichage sur le panneau de Bois-le-Roi

### **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 7 mai 2021 dans la Dépêche et le 12 mai 2021 dans le Paris-Normandie. La seconde publication a eu lieu dans la Dépêche du 4 juin 2021 et dans le Paris-Normandie du 2 juin 2021.

### **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://plui-hd-evreux-portes-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 : [plui-hd-evreux-normandie@enquetepublique.net](mailto:plui-hd-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.
- Plusieurs communes ont relayé sur leur site internet des informations sur cette enquête publique soit en reprenant l'arrêté d'enquête soit en indiquant les dates de l'enquête et lieux de permanence (Fontaine sous Jouy, Saint-André de l'Eure...).

## **4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **Dates des permanences :**

- Conformément à l'Arrêté du 27 avril 2021, je me suis tenu à la disposition du public dans les lieux et aux dates suivants :

Lieux d'enquête	Dates et horaires des permanences
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMÉRATION-siège EPN	lundi 31 mai / 9h à 12h (ouverture de l'enquête)
	mercredi 30 juin / 14h à 17h (clôture de l'enquête)
MAIRIE DE SAINT-ANDRÉ-DE-L'EURE	mercredi 16 juin - 14h à 17h
MAIRIE DE GAUVILLE-LA-CAMPAGNE	vendredi 11 juin - 14h à 17h
MAIRIE DE BOIS-LE-ROI	samedi 26 juin - 9h à 12h
MAIRIE DE MISEREY	Jeudi 24 juin - 14h à 17h
MAIRIE DE LA CHAPELLE-DU-BOIS-DES-FAULX	mardi 8 juin - 15h à 18h
MUZY / Salle des fêtes attenante	vendredi 4 juin - 14h à 17h

### **Tenue des permanences :**

Compte tenu du contexte sanitaire, la réception du public a été organisée dans un bureau ou une salle qui m'était réservée pour recevoir le public de manière individuelle, avec le port de masques et le respect de distances de sécurité. Les personnes avaient à leur disposition du gel hydro-alcoolique à l'entrée des mairies et j'ai désinfecté la table entre chaque personne reçue.

A chacune des permanences, du public est venu soit pour se renseigner soit pour déposer sur les registres d'enquête. La participation a été beaucoup plus nombreuse dans les communes du sud de l'agglomération notamment lors des permanences à saint-André-de-l'Eure et à Bois-le-Roi.

Au total, ce sont 65 personnes qui ont été reçues par mes soins lors de ces huit permanences.

Lors de la permanence à Bois-le-Roi et compte tenu de l'affluence du public, la mairie a décidé de délocaliser la permanence dans une salle distante d'environ 200 m de la mairie. Le public a été orienté par la mairie vers cette salle durant toute la matinée.

## 5. CLOTURE DE L'ENQUETE

Le mercredi 30 juin 2021 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 2 juillet 2021. Les registres ont été aussitôt clos par mes soins.

## 6. 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 jeudi 8 juillet 2021, lors d'une réunion au siège de l'EPN, en présence de Mme Mathilde Buret, MM. Franck Louvet et Guillaume Laboulle, ce procès-verbal de synthèse a été remis et commenté en demandant d'examiner les questions soulevées et d'y répondre dans un délai de 15 jours maximum soit avant le 22 juillet 2021.

Un mémoire en réponse a été élaboré par les services de l'EPN et m'a été adressé le 16 juillet 2021 (cf. mémoire en réponse en Annexe 3).

## III- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE

### ANALYSE QUANTITATIVE DES DEPOSITIONS

Lors de cette enquête, le public a déposé :

- 3 courriers
- 41 dépositions dans les différents registres d'enquête
- 39 courriels (dont deux courriels de test de bon fonctionnement de l'adresse et un courriel de publicité qui n'avait rien avoir avec la présente enquête soit 36 courriels relatifs à l'enquête)
- 1 déposition orale

La majorité des dépositions ne concernait qu'une seule thématique mais certaines, beaucoup plus développées, ont concerné différents sujets ce qui explique que sur les 81 dépositions, nous ayons eu au total 91 remarques formulées.

L'analyse quantitative des observations recueillies lors de l'enquête publique montre que :

- Ces observations se rapportent à 31 communes sur les 74 du territoire.
- Concernant la répartition par périmètre géographique, on constate que les dépositions ont concerné tous les périmètres de l'agglomération avec cependant un nombre plus importants de dépositions sur certaines communes comme Bois-le-Roi, Evreux, Muzy pour des problématiques bien spécifiques sur ces communes.

### ANALYSE QUALITATIVE DES DEPOSITIONS

Les dépositions reçues ont été classées selon sept thématiques :

THEMATIQUE	Nb de Remarques formulées	Pourcentage par thématique
1 - Zonage	55	60,4%
2/ Cartographie	3	3,3%
3/ Règlement	20	22%
4/ Emplacements Réservés	4	4,4%
5/ Constructions sur des terrains non constructibles	3	3,3%
6/ Enquête Publique	3	3,3%
7/ Autres questionnements	3	3,3%
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>

La majorité des dépositions concerne le zonage et principalement des demandes d'ouverture à l'urbanisation de parcelles actuellement non constructibles. Certaines dépositions avaient déjà été formulées lors de l'enquête initiale du PLUi en 2019 et ces mêmes personnes souhaitaient redéposer leur demande parce qu'elles n'avaient pas été satisfaites lors de cette précédente enquête publique.

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 les thématiques « zonage » et « emplacements réservés » 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.
- 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.

Le détail des dépositions du public figure de manière exhaustive dans le tableau en Annexe 2.

#### *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. 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.

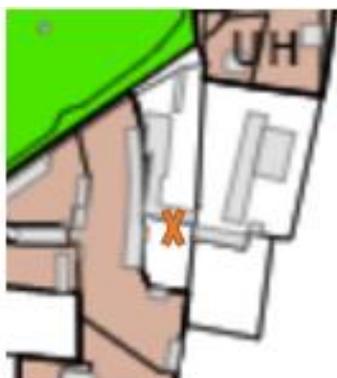
#### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Il s'agit clairement d'une parcelle de nature agricole. Un changement de zonage ne peut être envisagé dans une procédure de modification et ne peut se justifier lors d'une révision que s'il y a nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation*

#### 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.



### 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.

### Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

*La parcelle n'est effectivement pas une zone agricole et le changement de zonage pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision*

### 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 constructibles.

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

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*S'agissant de parcelles actuellement classées en zone A, un changement de zonage de ce type n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLUi*

*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

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*S'agissant de parcelles actuellement classées en zone A, un changement de zonage de ce type n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLUi*

**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 :**

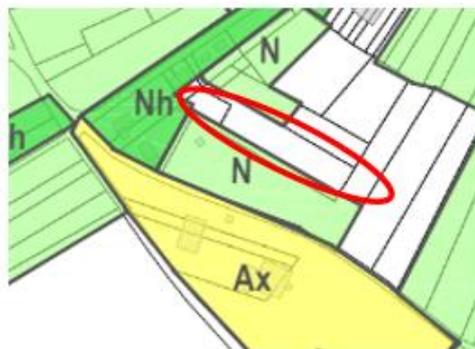
Le zonage n'a pas été modifié entre décembre 2019 et janvier 2020, la parcelle était déjà en zone N au moment de l'arrêt de projet et donc avant l'enquête publique de l'élaboration. La déclaration préalable présentée date de 2014 et est donc caduque, de plus celle-ci n'octroie pas un droit à construire 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que cette demande sera étudiée dans le cadre d'une révision du PLUi.*

*@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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte qu'un classement en zone Nh pourra être étudié dans le cadre d'une révision du PLUi.*

**Commune d'Epieds :**

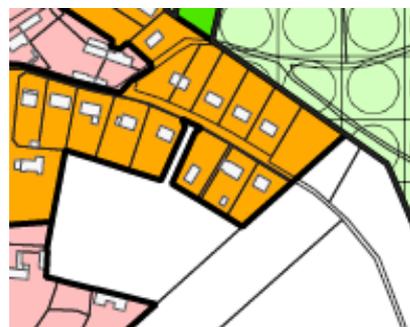
*@37 – Déposition de M. PILET :*

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 :**

La parcelle est cultivée et 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.



**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*D'après le découpage parcellaire, le propriétaire de ce terrain doit être celui qui a vendu les 6 parcelles qui sont maintenant construites le long de la route. A ce titre, il ne peut se prévaloir des contraintes apportées par ces maisons sur l'exploitation de son terrain.*

**Commune de Gravigny :**

*R1- La Chapelle-du-bois-des-Faulx – Déposition de Mme CORNU Françoise :*

Nous sommes propriétaires de parcelles en indivision D210 et D223 commune de Gravigny. Ces parcelles sont en état de friche et je souhaiterais qu'elles soient en terrain à bâtir.



**Réponse Evreux Portes de Normandie :**

Les parcelles sont classées en agricole et sont éloignées de la zone urbaine. Le développement de la commune n'a pas vocation à se faire à cet endroit. Ces parcelles resteront non constructibles.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Ces parcelles sont éloignées de toute zone d'habitation, il est donc logique qu'elles restent en zonage agricole.*

**Commune de Illiers-l'Évêque :**

*@28 – Déposition de Mme COLLEU Elisabeth :*

Demande que soit effectuée une rectification ou correction concernant la parcelle AB 222 située au Hameau de Jersey entre la rue des viviers et la route de St André qui a été mise en zone A. Cette parcelle est située en face de la parcelle AB 159 (où j'habite) qui elle est en zone UH, et est aussi mitoyenne à la parcelle AB 223, classée en UH. La parcelle AB 222 est bien située dans les limites du hameau et était antérieurement bâtie.

Le terrain a toujours été totalement clos et n'est pas utilisable pour une activité agricole.

Je pense qu'il s'agit d'une erreur et demande qu'il soit bien mis en zone UH pour le présent PLUI.



**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.

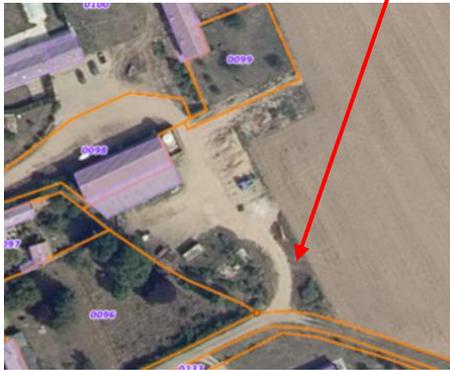
**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Il s'agit effectivement d'une parcelle agricole. Un changement de zonage ne peut être envisagé dans une procédure de modification et ne peut se justifier lors d'une révision que s'il y a nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation*

### 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.

#### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Un exploitant agricole a effectivement la possibilité de construire une habitation en zone A à proximité de ses bâtiments d'exploitation.*

### 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Il s'agit effectivement de grandes parcelles agricoles. Un changement de zonage ne peut être envisagé dans une procédure de modification et ne peut se justifier lors d'une révision que s'il y a nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.*

**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 classées 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 sûrement 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.



**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.

**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.

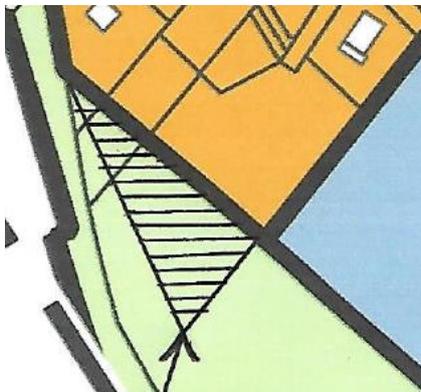
**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que cette demande d'harmonisation du zonage entre les deux communes sera étudiée dans le cadre d'une révision du PLUi.*

**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, il 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que le changement de zonage prévu se fera dans le cadre d'une révision du PLUi.*

## 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).
- 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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de la décision d'EPN compte-tenu du contexte archéologique sur la commune. Dans le précédent PLU, cette parcelle n'était pas une zone constructible dans l'immédiat.*

## Commune de Les Ventes :

### @12 – Déposition des conjoints 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.

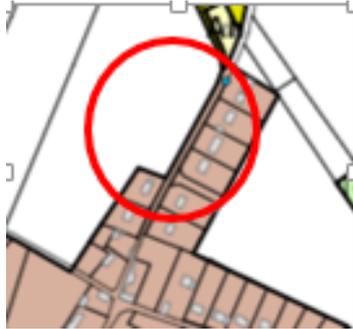
**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que cette demande de sortir de l'OAP pourra s'envisager lors d'une future mise à jour du PLUi.*

**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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Il s'agit effectivement de parcelles agricoles et l'urbanisation le long des axes routiers en étalement urbain ne fait pas partie des objectifs de l'agglomération.*

**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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Cette demande était déjà intégrée dans la modification proposée*

**Commune de Mousseaux-Neuville :**

*R3- Siège de l'EPN – Déposition de Mme CARRIERE Mireille :*

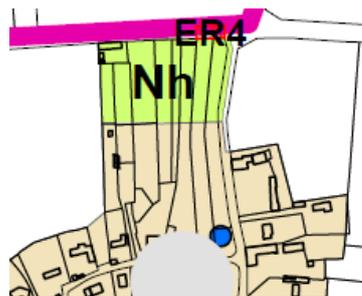
Concernant la parcelle A 450 et A451 à Neuville en zone N depuis 2017, je demande un nouveau zonage en U (constructible). La parcelle est de type prairie non exploitée. La sortie se fera sur la départementale avec réseau électrique (enfouissement des câbles en 2018), nouvelle canalisation d'eau en 2020,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

*R4- Siège 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- Siège de l'EPN – Déposition de Mme DUVAL Huguette :**

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).

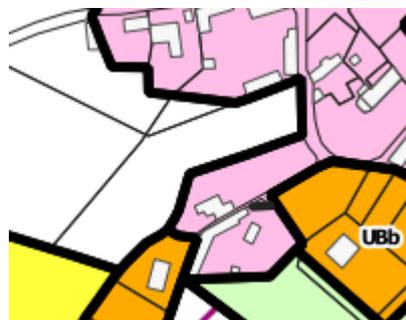
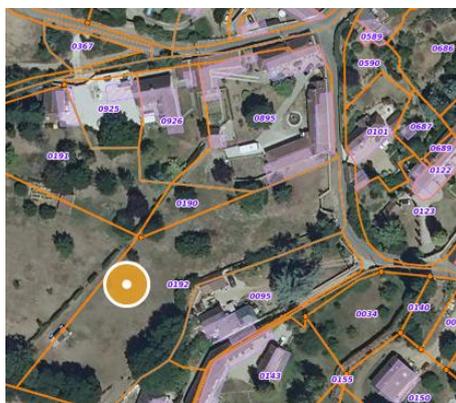
**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*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*

**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).

#### **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*

#### 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.

#### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de la décision d'EPN de ne pas modifier le zonage pour éviter de nouvelles habitations sur le secteur.*

#### @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.

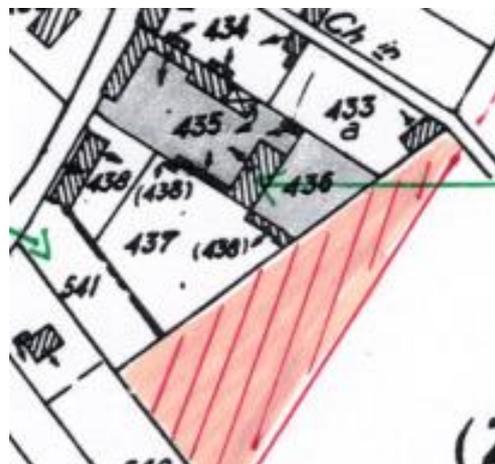
**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Cette demande était intégrée au dossier de modification mais suivant l'avis de l'Etat, elle ne pourra être prise en compte que dans le cadre d'une révision du PLUi.*

**@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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que cette demande sera étudiée dans le cadre d'une révision du PLUi.*

### **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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de la décision d'EPN de limiter l'urbanisation dans ce secteur.*

### **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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de la décision d'EPN de limiter l'urbanisation dans ce secteur.*

### **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.



#### **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.

#### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Au moment de l'obtention du CU en 2013, la commune était régie par un Plan d'Occupation des Sols et la parcelle était classée en zone NB (zone partiellement bâtie mais insuffisamment équipée pouvant accueillir quelques habitations nouvelles). La parcelle comprenait effectivement des constructions qui ont été depuis démolies. A cette époque, le CU permettait donc de construire ce qui n'est plus possible vu le zonage actuel du PLUi.*

## **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.

#### **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.*

### 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.

#### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que cette demande sera étudiée dans le cadre d'une révision du PLUi.*

### 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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*La parcelle 40 étant effectivement construite, il est logique de la classer en Nh ce qui permet de corriger cette erreur matérielle.*

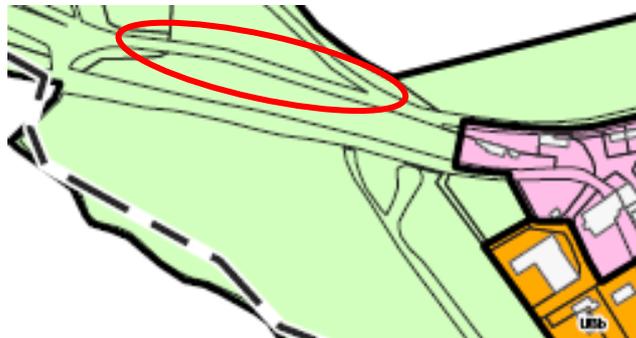
*Prend acte du choix d'EPN de ne pas développer d'urbanisation supplémentaire dans ce secteur*

### *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 (dépositions 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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que cette demande sera étudiée dans le cadre d'une révision du PLUi.*

### **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 venues 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 ajoutée 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. LUYSS 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

Voir commentaire en fin de chapitre 1.3.1 après les dépositions demandant le maintien en zone constructible.

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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*S'il existe des suspicions de marnières, cela affectera les conditions de construction sur la parcelle en fonction du périmètre de risque.*

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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Les présentes modifications du PLUi visent à corriger cette erreur. Il est donc bien prévu que la parcelle C40 soit classée en zone naturelle.*

### *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 traîner 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.

#### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Le devenir de la parcelle C653 sur la commune de Bois-le-Roi a mobilisé beaucoup de personnes, qu'elle soient favorables ou défavorables à son classement en zone naturelle.*

*Le dossier est complexe car cette parcelle a été définie comme urbanisable lors de l'élaboration du PLUi fin 2019 puis la commune a souhaité faire marche arrière et conserver cette parcelle en zone naturelle.*

*Il est utile de rappeler qu'un PLUi est un document de planification qui a vocation à définir l'urbanisme et ses règles sur une période d'une dizaine d'années. Il est donc souhaitable d'avoir une certaine stabilité dans le zonage des parcelles.*

*Dans le cas présent, durant le laps de temps où cette parcelle était considérée comme constructible, des demandes officielles d'urbanisation de la parcelle selon les règles du PLUi ont été formulées. Il convient maintenant de voir d'un point de vue juridique si un changement de destination est encore possible ou s'il n'est pas trop tardif.*

#### **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.

*@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.

**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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Lors de l'élaboration du PLUi fin 2019, cette parcelle a été classée en zone UX. La présente modification vise à la faire passer en UJ donc à changer fondamentalement sa destination.*

*Il est utile de rappeler qu'un PLUi est un document de planification qui a vocation à définir l'urbanisme et ses règles sur une période d'une dizaine d'années. Il est donc souhaitable d'avoir une certaine stabilité dans le zonage des parcelles.*

*Dans le cas présent, durant le laps de temps où cette parcelle était considérée comme constructible, des demandes officielles d'urbanisation de la parcelle selon les règles du PLUi ont été formulées. Il convient maintenant de voir d'un point de vue juridique si un changement de destination est encore possible ou s'il n'est pas trop tardif.*

## 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.

### Commentaire du Commissaire-Enquêteur :

Ce secteur est effectivement situé en plein cœur d'une zone agricole ; un zonage A paraît logique.

### 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.

Mur de  
séparati



### 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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*La parcelle actuellement en Ah correspond à des bâtiments que le propriétaire veut aménager en habitation pour des tiers ; sa propre habitation se situant en secteur A.*

*Le zonage Ah permet néanmoins d'aménager des bâtiments en logement ; cela ne s'oppose donc pas à son projet.*

### @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.

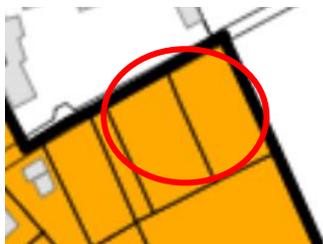
**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que cette demande sera étudiée dans le cadre d'une révision du PLUi.*

**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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier*

**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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de la décision d'EPN de classer l'intégralité de la parcelle en Ah*

**REMARQUES COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA THEMATIQUE ZONAGE :**

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 Grossœuvre ?

**Réponse EPN :**

Le château de Grossœuvre sera classé en Np conformément à la demande de l'Architecte des bâtiments 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.

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) ?

**Réponse EPN :**

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

**Commentaires du Commissaire-Enquêteur :**

*Le classement du parc autour du château de Grossœuvre en zonage Np paraît cohérent. Quant au choix du zonage Ap sur Arnières-sur-Iton, si celui-ci existait déjà dans le PLU de la commune, il est compréhensible de le refaire figurer sur le PLUi.*

*Prend acte que les demandes du Ministère des Armées seront étudiées dans le cadre de la révision du PLUi.*

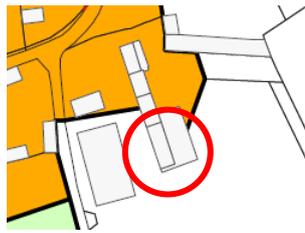
## 2. CARTOGRAPHIE

*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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte que la cartographie sera corrigée*

*@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 maitrisée par EPN. La réduction d'un EBC, pour la parcelle AE19, ne peut se faire que dans une révision allégée.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier*

### 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 réglementaires 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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Concernant les règles relatives aux clôtures et portails, il est difficile de satisfaire toute le monde. C'est le choix de la collectivité de définir des règles sur l'ensemble de son territoire pour conserver une harmonie et préserver une certaine esthétique dans les villages.*

## **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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de l'évolution de la position d'EPN sur ce sujet. Une étude de sol permettra de définir s'il est possible ou non de construire un sous-sol.*

### **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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier sur le choix d'EPN de maintenir cette règle de hauteur.*

### **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 :

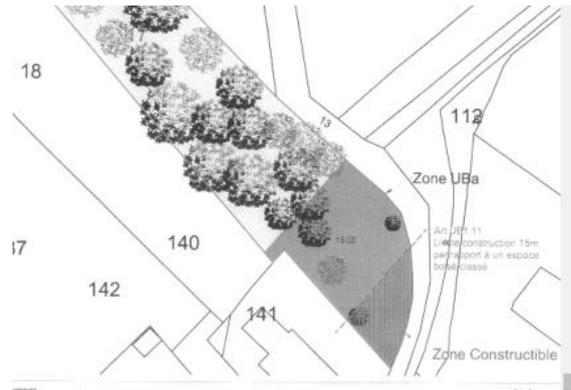
*@26 – Déposition de Mme et M. WATREMETZ :*

*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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier sur le choix d'EPN de maintenir cette règle de distance*

### 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*L'objet de la modification du PLUi est d'intégrer pour certaines communes, la prise en compte de ces éléments du patrimoine. On ne peut qu'encourager les communes à étendre cette démarche sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.*

### 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,...).

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

### 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

*@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 appliqué 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

*@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 réglemente 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

*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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

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

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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Il s'agit effectivement d'une occupation du domaine public qui n'est pas autorisée*

*@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 gout 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 COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA THEMATIQUE REGLEMENT :**

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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Une insertion est possible au travers de la mise en place de haies. Un recul de celles-ci permet d'avoir des haies plus hautes que 1m80.*

#### 4. EMBLEMES 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.

- 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Il convient de voir avec la commune la pertinence de conserver l'ER4.*

## 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.

### **Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de la correction de l'inversion des ER.*

*Concernant l'ER 4, il conviendrait néanmoins de s'assurer que cet ER permettra de conserver à la parcelle A 208 son caractère constructible (surface restante et accès à la voirie) faute de quoi il serait préférable que la commune se porte acquéreur de l'ensemble de la parcelle afin de ne pas pénaliser le propriétaire.*

## 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

**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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*La collectivité ayant la maîtrise du foncier via l'Etablissement Public Foncier de Normandie, on peut s'interroger sur la pertinence de conserver un ER.*

**REMARQUES COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA THEMATIQUE 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Prend acte de la décision d'EPN de retirer tous ces ER de la modification du PLUi*

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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

## **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 qui ne permettent donc pas de telles réalisations. La propriétaire de son côté demande le 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Ces dépositions font état de constructions sur une zone naturelle donc réalisées sans aucun permis de construire ce qui est totalement illégal et ne permet pas de régularisation. Cette problématique est en dehors du périmètre de l'enquête publique et est du ressort de la mairie et des services de l'urbanisme.*

## 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 les modifications ont pour effet de changer les orientations du Projet 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.

**Commentaires du Commissaire-Enquêteur :**

*Cet aspect de l'opportunité de la procédure de modification a été évoqué avec les services d'EPN en amont de l'enquête publique. Sur un certain nombre de points proposés en modification du PLUi, une procédure de révision s'avère plus adaptée.*

*Je prends acte de la décision d'EPN de revoir ces points à l'occasion de la révision du PLUi.*

*Concernant la zone NI de la Couture-Boussey je prends acte de la décision d'EPN de ne plus prévoir de réduction de l'EBC.*

*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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

*@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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier au vu de ces éléments de réponse.*

## 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier ; ces remarques ne rentrent pas dans le cadre de la présente enquête publique.*

## 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 30 juillet 2021



Christian BAÏSSE  
*Commissaire-Enquêteur*