

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

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR AU TITRE DE LA MODIFICATION N°2  
DU PLUi  
TOME 2**



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

***Le rapport d'enquête fait l'objet d'un document séparé des présentes  
conclusions conformément à la réglementation***

# Tome 2 : Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur

---

## **RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DU PROJET**

La présente enquête publique unique porte :

- ✓ Sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'agglomération Evreux Portes de Normandie,
- ✓ Sur le projet de périmètres délimités des abords en lien avec l'église de Reuilly sur les communes de Reuilly, Irreville et Dardez et périmètre délimité des abords de l'obélisque d'Epieds sur les communes d'Epieds, Neuilly, Serez, la Couture-Boussey et Garennes-sur-Eure.

Conformément à la réglementation, un rapport d'enquête unique a été établi mais deux conclusions distinctes sont rédigées ; une pour chaque motif d'enquête publique.

**LES PRESENTES CONCLUSIONS CONCERNENT LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLUI.**

### ***Historique de la démarche :***

Le PLUi-HD de l'agglomération Evreux Portes de Normandie a été approuvé le 17 décembre 2019 et a fait l'objet d'une première modification en septembre 2021. Depuis, il a été constaté par des communes de nouvelles erreurs matérielles sur leur territoire et la nécessité de procéder à des ajustements sur les dispositions réglementaires sans attendre la révision du PLUi prévue prochainement.

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.

Les évolutions envisagées concernent :

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

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

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

Quatre OAP sont modifiées pour être corrigées ou complétées sans remettre en cause la densité ou la programmation des projets. Une nouvelle OAP est créée à Evreux sur le site de l'ancien hôpital américain et définit les principes d'aménagement et de programmation, les objectifs de construction et l'échéancier.

### **SUR LE REGLEMENT :**

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

Les dispositions concernent principalement le recul des constructions vis-à-vis de zones N, la création de sous-secteurs en zone UR avec des dispositions adaptées par sous-secteur, des extensions modérées de l'habitat en zone A...

#### **SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :**

Les modifications concernent :

- ✓ La création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées), notamment la création de sous-secteurs Ah pour des zones agricoles avec des habitations sans liens avec l'activité agricole, des sous-secteurs Nh pour des zones naturelles avec des habitations permettant ainsi une possibilité d'extension, des sous-secteurs Na permettant en zone naturelle l'installation d'abris pour animaux...
- ✓ Le classement en Espaces Boisés Classés de parcelles actuellement boisées,
- ✓ Des modifications d'emplacements réservés.

## **I - CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément à la réglementation, une enquête publique a été réalisée du 16 août 2022 au 14 septembre 2022 afin de permettre aux riverains et au public de se prononcer sur ce projet.

#### **DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :**

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

#### **LE DOSSIER DE MODIFICATION :**

##### ***Notice de présentation de la procédure***

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

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

##### ***Notice rapport de présentation***

##### ***Notice sur le règlement***

##### ***Notice sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation***

##### ***Notice création de STECAL***

##### ***Notice Emplacements Réservés***

## **Notice plans de zonage**

**Les Essentiels de l'UDAP** : Présentation du PDA de Reuilly, Dardez, Irreville et du PDA d'Epieds, Neuilly, Serez, la Couture-Boussey, Garennnes-sur-Eure.

### **LES PIECES LIEES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION :**

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

Ce dossier était consultable en version papier dans les communes où s'est tenue une permanence ainsi qu'au siège de l'EPN.

Une version numérique des mêmes pièces était disponible sur un registre électronique mis en place durant l'enquête accessible soit directement via une adresse internet soit via le site de l'EPN.

Lors de l'enquête, des dépositions ont mis en cause l'accès au dossier d'enquête sur internet en incriminant des problèmes de fonctionnement du lien entre le site de l'EPN et le registre numérique où se trouvait l'intégralité des documents. S'il est possible qu'il y ait eu des problèmes de fonctionnement de ce lien, l'accès au registre numérique en direct via l'adresse indiquée sur l'arrêté d'enquête publique a toujours été possible.

### **INFORMATION DU PUBLIC :**

*Annonces légales* : les annonces ont été faites dans le Paris Normandie et la Dépêche. La première parution a eu lieu le 29 juillet 2022 dans la Dépêche et le 30 juillet 2022 dans Paris-Normandie. La seconde publication a eu lieu le 19 août 2022 dans la Dépêche et le 20 août 2022 dans Paris-Normandie.

*Affichage* : l'affichage réglementaire a été fait dans l'ensemble des mairies de l'agglomération Evreux Portes de Normandie ainsi qu'à l'hôtel d'agglomération.

*Permanences* : je me suis tenu à la disposition du public durant quatre permanences régulièrement réparties sur la durée de l'enquête au siège de l'agglomération à Evreux ainsi que dans les mairies de La Couture-Boussey, Reuilly et Saint-André-de-l'Eure.

### **OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Lors de cette enquête, trente-quatre dépositions ont été faites par le public :

- Nombre d'observations orales : 1
- Nombre d'observations recueillies dans les registres d'enquête : 12
- Nombre de courriels : 19
- Nombre de courriers : 2

A l'issue de l'enquête, j'ai dressé un procès-verbal de synthèse reprenant les dépositions du public, ainsi que certaines interrogations de ma part, qui a été remis en main propre à l'EPN le 19 septembre 2022. La collectivité m'a adressé un mémoire en réponse le 27 septembre 2022.

Les observations du public ont été regroupées selon les thématiques suivantes :

- 1- Zonage
- 2- Emplacements réservés
- 3- Règlement
- 4- STECAL
- 5- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 6- Déroulement de l'Enquête Publique
- 7- Autres questions ou dépositions

### **AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été consultée et considère que la modification n°2 du PLUi n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et elle dispense le projet d'évaluation environnementale.

### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

Le projet de modification du PLUi a été notifié aux personnes publiques associées et aux communes de l'agglomération. Les avis reçus ont été intégrés dans le dossier d'enquête et des éléments de réponse aux points soulevés par les PPA ont été apportés par la collectivité dans son mémoire en réponse.

Certaines communes ont émis durant l'enquête des observations sur le projet ou des demandes de modifications qu'elles ont communiquées sur le registre électronique sous forme de déposition alors que ces éléments auraient dû être adressés en direct à EPN dans le cadre de la consultation des communes.

*Au vu de ces éléments, j'estime que :*

- *Le dossier mis à l'enquête publique était suffisamment clair pour que le public puisse comprendre les évolutions envisagées, il a été communiqué en amont de l'enquête publique aux communes, Personnes Publiques Associées et MRAe et les avis exprimés ont été intégrés au dossier d'enquête.*
- *L'agglomération Evreux Portes de Normandie a pris toutes dispositions pour organiser l'enquête suivant la réglementation en vigueur pour une bonne information du public notamment via la mise en place d'un registre électronique.*
- *Durant toute la durée de l'enquête, les documents ont été accessibles au public sur le site du registre électronique.*
- *Le nombre de permanence a permis de recevoir le public qui souhaitait me rencontrer pour avoir une explication sur le projet de modification.*
- *L'agglomération a fourni dans son mémoire en réponse des réponses claires à chaque demande exprimée par le public ainsi que sur les points soulevés par les PPA dans leurs avis.*

## II - CONCLUSIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS ENVISAGEES

Dans cette partie, nous allons analyser les impacts de l'évolution de chacun des documents du PLUi faisant l'objet de modification.

### 1- LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES – ZONAGE – CREATION DE STECAL:

Les modifications de zonage envisagées sont quantitativement relativement limitées et ont plus pour objectif de rectifier des écarts entre ce qui existe sur le terrain et le zonage prévu.

#### Changements de zonage en zone agricole :

Les modifications envisagées consistent à créer des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) en classant en sous-secteur Ah des logements actuellement classés en zone A qui n'ont pas de liens avec l'activité agricole. L'objectif est de permettre aux habitants de ces logements de pouvoir envisager une extension de leur logement à hauteur de 30% maximum d'emprise au sol et d'implanter des annexes ou piscines à moins de 20m de l'habitation.

Quelques corrections sont également réalisées comme le changement de zonage de parcelles UH qui deviennent A...

Sur le périmètre de l'EPN, un certain nombre de sous-secteurs Ah existent déjà ; il s'agit donc plus de régulariser des cas qui n'avaient pas été identifiés lors de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, dans leurs avis, la Chambre d'Agriculture et la CDPNAF ont émis des avis défavorables ou des remarques sur certains zonages Ah au motif que cela pourrait rapprocher des habitations d'activités agricoles à proximité ou que le périmètre du sous-secteur Ah est de taille trop importante et devrait se limiter aux abords du bâti existant.

Dans son mémoire en réponse, EPN prend acte de ces remarques de la CDPNAF et indique suivre cet avis en supprimant certains STECAL sur des communes ou en réduisant la taille.

#### Changements de zonage en zone naturelle :

Les modifications envisagées consistent à créer des STECAL :

- ✓ En classant en sous-secteur Na des zones naturelles où pourront être installés des abris pour animaux. Ces surfaces sont limitées en taille et les abris font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement (pas de fondation ni dalle béton...).
- ✓ En classant en sous-secteur Nh des terrains comportant des habitations. Ceci permettra aux propriétaires de faire des extensions limitées du logement (30% d'emprise au sol maxi), et d'implanter des annexes ou piscines à moins de 20m de l'habitation.
- ✓ En corrigeant des erreurs : parcelles Ne qui devient N+EBC (Espace Boisé Classé), classement en Ne de terrains de sport auparavant classés UE...

Sur ces changements de zonage, la CDPNAF a également demandé la réduction de la surface d'une zone Nh envisagée sur la commune de Muzy ce qui a été pris en compte par EPN dans son mémoire en réponse.

### Classement en Espaces Boisés Classés (EBC) :

Le projet de modification prévoit également le classement en EBC de certaines parcelles. Il s'agit principalement de régularisation pour des espaces déjà boisés qui n'avaient pas été identifiés en tant que tel lors de l'élaboration du PLUi et de sa 1<sup>ère</sup> modification.

*Les modifications envisagées au niveau des zonages consistent donc bien à faire des corrections limitées afin que les zonages soient au plus près de la réalité du terrain.*

*Les modifications prévues n'entraîneront pas l'ouverture à l'urbanisation des zones A et N mais juste des possibilités d'extensions limitées des logements déjà existants et les surfaces d'espaces boisés classés seront augmentées.*

*Au vu de ces éléments, et compte tenu de l'engagement d'EPN dans son mémoire en réponse de supprimer ou de réduire certains STECAL comme demandé par la CDPNAF, j'estime que le projet de modification reste bien dans les objectifs définis par la collectivité dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

**Recommandation 1 : EPN devra, dans sa version présentée au conseil communautaire, supprimer ou ajuster des STECAL comme demandé par la CDPNAF dans son avis.**

### Modification d'Emplacements Réservés :

Le projet de modification n°2 prévoit un certain nombre de modifications d'emplacements réservés (ER) soit :

- ✓ Par la disparition d'ER qui peut être liée à l'abandon par la commune d'un projet ou par l'acquisition des parcelles par la collectivité qui rend alors la notion d'ER obsolète.
- ✓ Par la création d'ER qui avaient été soit oubliés lors de l'élaboration du PLUi soit font l'objet de nouveaux projets par la commune.

*Dans le cas présent, ces modifications d'ER font parties des évolutions normales de projets portés par les collectivités. La procédure de modification est tout à fait adaptée pour faire évoluer ces ER.*

## **2- LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT :**

La majorité des modifications apportées au règlement concerne la zone UR, secteurs de projets de la ville d'Evreux avec la création de sous-secteurs relatifs aux différents projets. Des précisions sont donc apportées au règlement en fonction des sous-secteurs concernant les emprises au sol, les règles de hauteur, les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives, les clôtures, les surfaces végétalisées, le nombre de places par logement...

Pour les autres secteurs, :

- ✓ Les modifications consistent à reculer de 15m les constructions des zones N alors que ce recul concernait jusqu'à présent les distances vis-à-vis d'EBC, de mares ou bois repérés en zone N.



- ✓ En zone A, il sera possible d'avoir des extensions modérées des logements existants et d'installer des piscines liées aux habitations existantes.
- ✓ Certaines dispositions sont assouplies (distance de retrait d'implantation le long d'une voie en zone UX, surface minimum pour l'implantation de toitures terrasses végétalisées en zone UR, ...).

*Concernant la zone UR, il me paraît légitime de définir des règles particulières selon les sous-secteurs car situés dans des environnements différents avec des objectifs qui peuvent être différents.*

*Concernant le secteur A, on constate que lors de l'élaboration du PLUi, des habitations sans liens avec l'activité agricole ont été inclus dans ce secteur ce qui pose des contraintes pour les propriétaires souhaitant agrandir leur maison ou construire une annexe ou une piscine. Dans l'attente d'une révision du PLUi qui permettrait d'étudier des rectifications de zonage en fonction de leur réel usage, un assouplissement des règles pour les logements non liés à l'activité agricole me paraît justifié.*

*La mise en place de distances de recul des constructions vis à vis des zones N me semble quant à elle favorable pour l'environnement et tout à fait pertinente.*

### **3- LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation s'avèrent relativement mineures puisqu'elles ne concernent que :

- La création d'une OAP sur le secteur de l'ancien hôpital américain d'Evreux en définissant des principes d'aménagement adaptés à cette zone en vue de la création de 120 à 140 logements.
- Des modifications mineures pour 4 OAP relatives au calendrier de réalisation, aux voies de desserte, à une densité de logements.

*Les modifications proposées n'impactent pas des espaces naturels et sont en phase avec les objectifs de la collectivité définis dans son PADD.*

## **III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*Concernant le déroulement de l'enquête, je constate que :*

- ✓ L'enquête a été réalisée selon la réglementation en vigueur.
- ✓ Les dossiers mis à disposition du public sont complets, lisibles et compréhensibles pour appréhender les modifications envisagées.
- ✓ Toutes les formalités prescrites dans l'arrêté définissant l'enquête publique ont été respectées, en particulier l'affichage et la mise à disposition des documents.
- ✓ Le nombre de permanences était suffisant pour recevoir tout le public qui le souhaitait.



- ✓ Toute personne a pu venir pour faire part de son avis pendant toute la durée de l'enquête et les mesures de publicité ont permis une participation du public.
- ✓ Le projet a été notifié aux PPA et communes et les avis intégrés dans le dossier d'enquête.
- ✓ L'agglomération Evreux Portes de Normandie a fourni, dans son mémoire en réponse, des réponses aux dépositions du public et aux demandes complémentaires du commissaire-enquêteur et avis des PPA.

Concernant le projet de modification n°2 du PLUi-HD, j'estime que :

- ✓ Les changements de zonage proposés sont limités et ne visent pas à réduire des espaces agricoles, naturels ou des EBC,
- ✓ Le changement des règles de construction à proximité des zones N permettra de protéger les lisières de ces zones de toute construction,
- ✓ La création de Stecal permettra aux propriétaires de logements des évolutions modérées de leur habitat sans entraîner la création de logements supplémentaires,
- ✓ Un certain nombre de corrections de zonage ont été réalisées pour prendre en compte la situation existante (classement de bois en EBC, changement de zonage de logement de zone A en Ah car sans liens avec l'activité agricole..)
- ✓ Les modifications envisagées du règlement ne sont pas en contradiction avec les objectifs de la collectivité définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ✓ Les évolutions prévues ne créent pas de contraintes supplémentaires à celles déjà existantes.

**Au vu de tous ces éléments et suite à la demande de l'agglomération Evreux Portes de Normandie, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 2 du PLUi-HD.**

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 de l'agglomération Evreux Portes de Normandie,
- un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Evreux le 27 septembre 2022



Christian BAÏSSE  
*Commissaire Enquêteur*