

**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**

ANNEXES DU RAPPORT

*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*

**I - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS**

Christian BAÏSSE
Commissaire-Enquêteur

*Remis en mains propres le
19/09/2022*



Agglomération Evreux Portes de Normandie
9 rue Voltaire
27000 EVREUX
A l'attention de M. Guillaume Laboulle

Launay le 19 septembre 2022

Objet : Enquête publique Modification n°2 Plan Local d'Urbanisme Evreux Portes de Normandie

Monsieur,

L'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de l'agglomération d'Evreux Portes de Normandie s'est déroulée du 16 août 2022 au 14 septembre 2022.

Lors de cette enquête, j'ai rencontré 15 personnes et j'ai reçu 12 dépositions du public dans les registres d'enquête mis à la disposition du public dans les mairies de la Couture-Boussey, Reuilly, Saint-André-de-l'Eure et au siège de l'agglomération ainsi qu'une observation orale, deux courriers adressés au siège de l'EPN et 19 observations déposées sur le registre électronique mis en place durant l'enquête..

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

Conformément à la réglementation, nous vous demandons de bien vouloir examiner chaque thématique formulée et nous faire part de votre point de vue sur tous les thèmes soulevés dans un délai de 15 jours à compter de ce jour soit avant le 4 octobre 2022.

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



Christian Baisse
Commissaire-Enquêteur

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE

Commune d'Aviron :

@14 – Déposition de M. Roussel – Aviron :

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

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



Commune de Bois-le-Roi :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Commune du Boulay-Morin :

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

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



Commune de Cierrey :

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

La commune formule deux requêtes concernant le zonage :

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

Commune de Coudres :

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

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



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

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

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



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

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

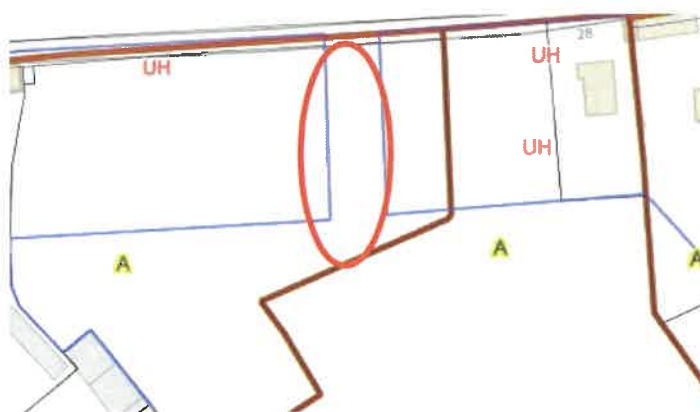
Sont joints à la déposition copies des courriers de Mmes et M. Meschin, Lozier, Chaudesaigues, Mota-Ferreira.

Commune de Marcilly-la-Campagne :

R3-Saint André de l'Eure - Déposition de M. Herouard – Marcilly-la-Campagne :

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

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



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

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



Commune de Mousseaux-Neuille :

R1R3- La Couture Boussey - Déposition de Mme CARRIERE Mireille - Mousseaux-Neuille :
Représente une fratrie de 4 personnes en indivision et demande que la parcelle A450/A451 actuellement en zone Nh soit classée en zone U constructible. La parcelle est de type prairie non exploitée ; la sortie se fera sur la RD 555 E avec un nouveau réseau électrique installé en 2018, des travaux d'enfouissement des canalisations d'eaux réalisés en 2019 et la cession à la commune d'un emplacement de 59 m² pour l'implantation d'une défense incendie.. Sont joints au courrier les différents plans.



Situation des parcelles



Plan de zonage actuel

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

R2- La Couture Boussey – Déposition de Mme DUVAL Hugnette :
Parcelle lot B de 1382 m² rue de Mousseaux le Bois classée en Nh. Demande une modification de classement en zone U.

Commune de Muzy :

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

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

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



Commune de Saint-André-de-l'Eure :

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

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



@11- Déposition du maire de Saint-André-de-l'Eure – Saint André de l'Eure :

Extension de la zone UX sur la parcelle ZN 186 (5 112 m²). Les bâtiments sont à vocation économique, le zonage UBa n'est pas justifié. Un projet économique, porté par l'agglomération est en développement sur cette parcelle.



Zonage actuel



Zonage demandé

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur cette thématique Zonage :

Dans son avis, le Ministère des Armées réitère sa demande pour que le dépôt de munition de Sassey soit classé en zone Um au lieu de Nm. Bien que cette demande de modification relève d'une procédure de révision et non d'une procédure de modification.

Pouvez-vous me confirmer que ce point a bien été intégré dans la procédure de révision en cours d'élaboration ?

2. EMPLACEMENT RESERVES

@1- Déposition de la commune de Gauciel :

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

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



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

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

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

- ✓ Zone N : demande d'ajouter au §2.16 dans les installations d'intérêt collectif les ouvrages hydrauliques privés ou publics nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

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

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

@7 – Déposition de la commune de Muzy :

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

R2 – EPN- Déposition de M. Jarry maire de Huest :

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

3. REGLEMENT

@2 @3 et O1 – Déposition de M. Daude – Cierrey :

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

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

@4 – Déposition de la commune de Cierrey :

La commune formule une requête concernant le règlement :

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

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

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

Evolution proposée du règlement du PLUi de la Zone AP :

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

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

Le nombre maximal de structures implantables est de 6 unités.

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

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

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

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

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

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



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

Nous avons fait une demande écrite de reclassement de l'ensemble de nos parcelles situées à Muzy (E 428, E431 et E 434) afin d'envisager une extension à type garage. Après avoir téléphoné, on nous explique un retrait obligatoire de 5 mètres car nous serons en limite de zone naturelle sauf si construction inférieure à 23m². Il me paraît compliqué de construire un garage dans un espace si restreint. Est- il possible de revoir à la hausse cette limite de 23m²? pour un garage cela semble vraiment juste.

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique règlement :

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

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

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

Qu'en est-il ?

4. STECAL

Remarques complémentaires du Commissaire Enquêteur sur la thématique STECAL :

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

- Coudres : présence de bâtiments à usages agricoles. Le passage en STECAL risque de rapprocher des logements d'une activité agricole.
- Gauville la Campagne : présence de nombreux bâtiments agricoles et taille de la parcelle trop importante.*
- Jouy-sur-Eure : taille du Stecal trop important et dépassant largement le contour des parcelles bâties.
- Les Authieux : le Stecal créerait un enclavement du corps de ferme existant.

- Marcilly-la-Campagne : le Stecal de 1200 m² n'est pas justifié ; il s'agit d'une construction isolée. Celui de 1,2 ha n'est pas justifié ; une seule construction semble exister.

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

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

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

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

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

5. OAP

@6 – Déposition de M. Thierry Lefrançois Maire de Reuilly :

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

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

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

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

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

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique OAP :

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

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

Quel est le positionnement d'EPN sur ces demandes ?

6. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

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

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

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

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

Ne pouvant toujours pas avoir accès au dossier le vendredi 9 août j'ai renvoyé un message le même jour. J'ai obtenu une réponse à ce dernier message le lundi 22 août à 11h44 :

"Bonjour,

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

Cordialement,

Mathilde BURET Service Planification Evreux Portes de Normandie

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

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

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

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

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

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

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

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

2/ Consultation et avis des personnes publiques associées :

L'avis de diverses personnes publiques associées et identifiées comme telles dans l'arrête du 09 Mai 2022 n'est pas au dossier d'une part et aucune justification ne renseigne de la

transmission effective du dossier relatif à la modificatif n° 2 aux dites personnes publiques associées par voie législative et réglementaire.

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

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

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

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

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

4/ Conclusion :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

@19 – Déposition de M. Laurent :

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

Lieux d'enquête	Dates et horaires des présentations
MAIRIE DE LA COUTURE BOUSSEY	Le mardi 30 août 2022 14h30 à 17h30
MAIRIE DE REULLY	Le lundi 5 septembre 14h30 à 17h30
MAIRIE DE SAINT-ANDRÉ-DE-LEURE	Le samedi 10 septembre 09h00 à 12h00
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMÉRATION - siège EPN	Le mercredi 14 septembre 14h00 à 17h00

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

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

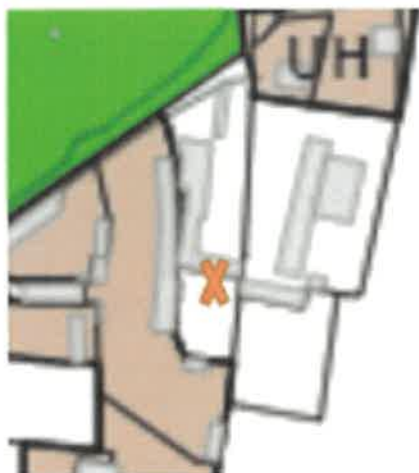
Un effort est demandé à la collectivité pour d'une part :

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

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

7. AUTRES QUESTIONS OU DEPOSITIONS

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



II - MEMOIRE EN REPOSE DU PETITIONNAIRE

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE

Commune d'Aviron :

@14 – Déposition de M. Roussel – Aviron :

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

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



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

Commune de Bois-le-Roi :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

A ce jour la construction existe. Le changement de zonage, le passage de N en zone A, n'est pas possible dans le cadre d'une modification du PLU (réponse du commissaire enquêteur).

L'EPN précisait la modification de zonage serait étudiée dans le cadre de la révision allégée.

Il apparaît donc que le changement de zonage ne peut être effectué à l'occasion de la modification n° 2 du PLUiHD.

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

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

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

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

Commune du Boulay-Morin :

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

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



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

Commune de Cierrey :

@4 – Déposition de M. Maucoulin adjoint de la commune de Cierrey :
La commune formule deux requêtes concernant le zonage :

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

Réponse EPN :

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

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

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

Commune de Coudres :

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

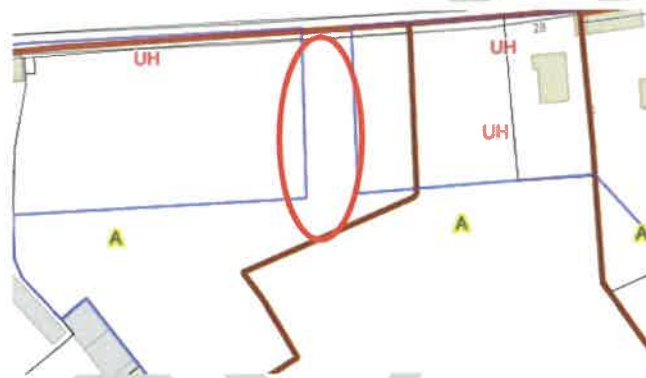
Réponse EPN : Le déclassement de zone agricole ne peut se faire dans le cadre d'une modification de PLUi. Des dispositions réglementaires, soumises à l'approbation de cette procédure de modification, ont été ajoutées afin de permettre l'évolution du bâti existant en milieu agricole avec une extension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

Commune de Marcilly-la-Campagne :

R3-Saint André de l'Eure - Déposition de M. Herouard – Marcilly-la-Campagne :

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

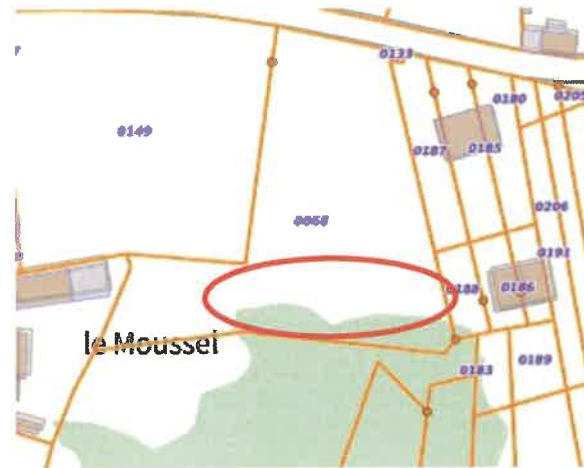
Remarque du Commissaire-Enquêteur : il s'agit en fait de la parcelle AE 52 encadrée en rouge sur le plan et qui est classée en A



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

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

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



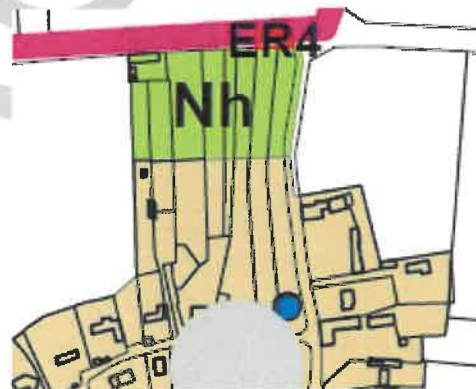
Réponse EPN : La réduction d'EBC et l'extension de la zone U ne relèvent pas de la procédure de modification du PLUi.

Commune de Mousseaux-Neuille :

R1R3- La Couture Boussey - Déposition de Mme CARRIERE Mireille - Mousseaux-Neuille :
 Représente une fratrie de 4 personnes en indivision et demande que la parcelle A450/A451 actuellement en zone Nh soit classée en zone U constructible. La parcelle est de type prairie non exploitée ; la sortie se fera sur la RD 555 E avec un nouveau réseau électrique installé en 2018, des travaux d'enfouissement des canalisations d'eaux réalisés en 2019 et la cession à la commune d'un emplacement de 59 m² pour l'implantation d'une défense incendie.. Sont joints au courrier les différents plans.



Situation des parcelles



Plan de zonage actuel

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

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

R2- La Couture Boussey – Déposition de Mme DUVAL Hugnette :

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

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

Commune de Muzy :

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

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

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



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

Commune de Saint-André-de-l'Eure :

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

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



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

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



Zonage actuel



Zonage demandé

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

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur cette thématique Zonage :

Dans son avis, le Ministère des Armées réitère sa demande pour que le dépôt de munition de Sassey soit classé en zone Um au lieu de Nm. Bien que cette demande de modification relève d'une procédure de révision et non d'une procédure de modification.

Pouvez-vous me confirmer que ce point a bien été intégré dans la procédure de révision en cours d'élaboration ?

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

2. EMBLEMEMENT RESERVES

@1- Déposition de la commune de Gauciel :

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

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



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

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

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

- ✓ Zone UR :
- Demande de rajouter au § 1.12 l'interdiction de comblement des noues.
- Demande de rajouter un § 1.14 : En zone URa, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés.
- Entre les § 2.1 et 2.2, rajouter un § : hors zone URa, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- § 4.3 : demande de revoir la hauteur des saillies ponctuelles autorisées (3m minimum au lieu de 3,5m minimum).
- § 9.4 : demande de rajouter en zone URa la possibilité de mettre des grillages et d'indiquer que les clôtures sur voies sont interdites et en limites séparatives elles sont limitées à 1,2m de hauteur et tous les brises-vues sont interdits. De ce fait, il faut également supprimer dans le même paragraphe l'interdiction des murs clôtures pleins en URa
- § 14.1 : demande de rajouter un paragraphe indiquant qu'en l'absence d'un réseau d'eau public ou de l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, EPN (en tant qu'autorité gestionnaire des réseaux d'eaux pluviaux publics) pourra autoriser la

- gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du projet. L'aménageur devra fournir une étude spécifique complète comprenant notamment une note de calcul hydraulique, une étude de sol (perméabilité), une note d'insertion environnementale...
- § 17.4 : demande de rajouter sur le dernier paragraphe concernant les emplacements extérieurs : « dans le cas précité et lorsque ».
 - ✓ Zone N : demande d'ajouter au §2.16 dans les installations d'intérêt collectif les ouvrages hydrauliques privés ou publics nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

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

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

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

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

@7 – Déposition de la commune de Muzy :

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

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

R2 – EPN- Déposition de M. Jarry maire de Huest :

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

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

3. REGLEMENT

@2 @3 et O1– Déposition de M. Daude – Cierrey :

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

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

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

@4 – Déposition de la commune de Cierrey :

La commune formule une requête concernant le règlement :

- La classification de Cierrey en UBarch bloque le développement de son urbanisation compte-tenu de l'interdiction de construire et de diviser les parcelles. Ce règlement pénalise fortement la commune qui connaît une forte demande en matière de

logement. Elle demande que ce règlement soit revu et prenne en compte les avis de la Direction Régionales des Affaires Culturelles qui peut intervenir à la demande et valider un projet ou non après vérification des lieux.

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

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

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

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

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

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

Evolution proposée du règlement du PLUi de la Zone AP :

Autorisation d'implanter des serres de culture sur une surface maximale au sol de 1000m².
Ces serres devront être abritées derrière des haies vives implantées sur la parcelle selon les règles d'urbanisme en vigueur (distance aux voies et hauteur maximale.) Les haies vives devront respecter les contraintes présentées en annexe de ce règlement.
Le nombre maximal de structures implantables est de 6 unités.
La hauteur maximale des structures implantables est de 3,95m.

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

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

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

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

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



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

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

Nous avons fait une demande écrite de reclassement de l'ensemble de nos parcelles situées à Muzy (E 428, E431 et E 434) afin d'envisager une extension à type garage. Après avoir téléphoné, on nous explique un retrait obligatoire de 5 mètres car nous serons en limite de zone naturelle sauf si construction inférieure à 23m². Il me paraît compliqué de construire un garage dans un espace si restreint. Est- il possible de revoir à la hausse cette limite de 23m²? pour un garage cela semble vraiment juste.

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

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique règlement :

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

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

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

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

Qu'en est-il ?

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

4. STECAL

Remarques complémentaires du Commissaire Enquêteur sur la thématique STECAL :

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

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

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

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

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

Réponse EPN : Voir les réponses apportées ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

5. OAP

@6 – Déposition de M. Thierry Lefrançois Maire de Reuilly :

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

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

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

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

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

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

Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur sur la thématique OAP :

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

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

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

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

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

6. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

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

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

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

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

Ne pouvant toujours pas avoir accès au dossier le vendredi 9 août j'ai renvoyé un message le même jour. J'ai obtenu une réponse à ce dernier message le lundi 22 août à 11h44 :

"Bonjour,

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

Cordialement,

Mathilde BURET Service Planification Evreux Portes de Normandie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2/ Consultation et avis des personnes publiques associées :

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

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

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

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

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

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

Page de garde : on annonce dans l'intitulé : Révision allégée N° 1 C'est une totale contradiction avec l'objet de l'enquête publique mais que faut-il entendre : Révision ou modification N° 2 ?

La version du règlement sur le registre numérique totalise 162 pages des paragraphes surlignés « orange » des mentions en rouge,,, et aucun indice vient restituer la traçabilité entre les versions – règlement approuvé, 1° modification,, Cette illisibilité est susceptible de générer des erreurs ou confusions dans l'application du document entraînant des contentieux futurs.

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

4/ Conclusion :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

@19 – Déposition de M. Laurent :

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

Menu Centre Ressources Actualités
 Sites partenaires | Agenda | Portail EPN | Offres d'emploi locales | Appelés-nous via ACCES | Les communes membres

Site de la commune d'urbanisme

Accueil > Actualités

URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE PLUIHD

Publi le 22/08/2022

Enquête publique de la modification 2 de PLU

Consulter et télécharger les documents de la modification n°2

Soit une observation sur le registre numérique

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

Dates et lieux des présentations.

Lieux d'enquête	Dates et horaires des présentations
MAIRIE DE LA COUTURE BOUSSEY	Le mardi 30 août 2022 14h00 à 17h00
MAIRIE DE REUILLY	Le jeudi 8 septembre 14h30 à 17h30
MAIRIE DE SAINT-ANDRÉ-DE-L'YVRE	Le samedi 10 septembre 9h00 à 12h00
EYVREUX / HOTEL D'ASSEMBLÉATION- siège EPN	Le mercredi 14 septembre 14h00 à 17h00

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

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

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

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

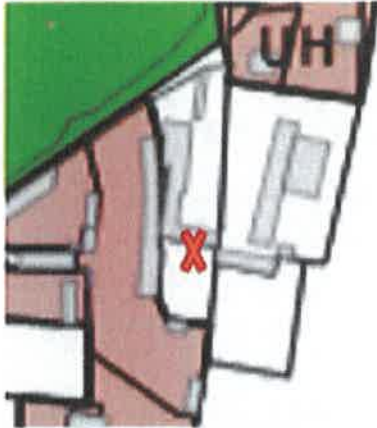
Les échéances sont-elles cohérentes avec l'observatoire foncier qui doit être le support "déclencheur"

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

7. AUTRES QUESTIONS OU DEPOSITIONS

R5-Saint André de l'Eure – Déposition de M. Brossard – Champigny la Futelaye :

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



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

A Evreux, le 26/09/2022
Monsieur Xavier HUBERT
Vice Président EPN à l'aménagement



A handwritten signature.

