

DEPARTEMENT DE L'EURE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme

de la commune de BOIS-LE-ROY.

**Code de l'Urbanisme
Code de l'Environnement**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

- I. RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
- II. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – OBJET DE L'ENQUÊTE :	3
2 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :	4
3 – ARRÊTÉ PORTANT OUVERTURE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU DE BOIS-LE-ROY :	4
4 -LE DOSSIER :	7
5 – LE PROJET :	14
6 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :	16
7 – DÉPOSITIONS ET PV DE SYNTHÈSE :	21
8 – MÉMOIRE EN RÉPONSE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :	24
9 – ANNEXES :	27

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :	41
---	-----------

I. RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – OBJET DE L'ENQUÊTE :

La commune de BOIS-LE-ROY dispose à l'heure actuelle d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) régissant son territoire.

La loi ALUR prévoit que les POS non transformés en PLU au 31/12/2015 seront frappés de caducité, et donc s'appliquera le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Toutefois, une disposition de cette loi permet de conserver ce document pendant 3 ans à compter de la promulgation de celle-ci pour les POS ayant engagé une révision avant le 31/12/2015.

La commune a donc délibéré en faveur de cette révision en date du 13/11/2014 prescrivant par la même l'élaboration du PLU.

Cette délibération définit également les principaux objectifs du PLU ainsi que les modalités de la concertation.

Par arrêté préfectoral du 2/12/2015, la compétence PLUI a été transférée au "Grand Evreux Agglomération" (GEA).

Le 13/12/2016 a été créée la Communauté d'Agglomération "Evreux Portes de Normandie" (EPN) à laquelle adhère la commune de Bois-le-Roy.

Ce projet est donc porté par l'EPN-Service Planification représenté par Monsieur LOUVET Franck.

Le Conseil Communautaire de l'EPN, en date du 11/04/2017 a délibéré en faveur de la reprise et de l'achèvement de cette procédure.

Ce projet est soumis enquête publique, le Président du Tribunal Administratif de ROUEN a ordonné celle-ci.

2 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Vu la lettre de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération "Evreux Portes de Normandie", enregistrée en date du 17 juillet 2017 demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois-le-Roy;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

Vu le code de justice administrative, notamment l'article R.222-22 ;

Monsieur Alain SEGAL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique par décision en date du 22 juillet 2017.

3 – ARRÊTÉ PORTANT OUVERTURE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU DE BOIS-LE-ROY :

Lors de la réunion en date du 16/10/2017 en mairie de Bois-le-Roy le commissaire enquêteur a demandé à Monsieur LOUVET, en charge du projet pour l'EPN, de lui transmettre le projet d'arrêté et d'avis au public pour validation avant la parution dans la presse et l'affichage au public. Surpris de n'avoir pas de nouvelles de l'EPN alors que la date de début d'enquête était prévue le 8 janvier 2018, le commissaire enquêteur a dû réitérer sa demande par mail en date des 20, 22 et 26 décembre avant d'obtenir communication de ces documents signés de Monsieur Guy LEFRAND Président de l'EPN

le 30 novembre 2017, après leur parution dans les annonces légales des journaux.

L'arrêté portant ouverture a l'enquête publique du PLU de Bois-le-Roy du 30 novembre 2017 fixe les modalités de cette enquête, à savoir:

- article 1^{er} sa durée, trente quatre jours à compter du 8 janvier jusqu'au 10 février 2018;
- article 2 son objet, l'élaboration du PLU dans le cadre de ses 4 objectifs majeurs;
- article 3 l'identité du commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Rouen, M. Alain SEGAL;
- article 4 le lieu où seront tenus à disposition du public les pièces du dossier et le registre, en Mairie pendant un mois du 8 janvier au 10 février 2018, aux jours et heures habituels d'ouverture et consultables sur le site de la commune www.boisleroy27.com ou celui d'EPN www.evreuxportesdenormandie.fr

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre mis à disposition, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur qui les visera et les annexera au registre: M le commissaire enquêteur-Enquête publique/élaboration du PLU-Mairie-27220 Bois-le-Roy.

Les observations pourront également être adressées par voie électronique à l'adresse suivante: epplubl@orange.fr;

- article 5 les permanences du commissaire enquêteur en Mairie:
 - lundi 8 janvier 2018 de 16h à 18h
 - lundi 15 janvier 2018 de 16h à 18h
 - samedi 20 janvier 2018 de 9h à 12h
 - lundi 10 février 2018 de 9h à 12h;
- article 6 des informations complémentaires relatives à l'élaboration du PLU pourront être demandées au Service Planification de l'EPN à Evreux aux jours et heures d'ouverture habituels;
- article 7 l'avis au public sera inséré dans 2 journaux diffusés dans le département de l'Eure 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci.
Cet avis sera affiché à l'Hôtel d'Agglomération d'EPN à Evreux, à la Mairie de Bois-le-Roy, publié sur le site de la commune ou de l'EPN 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée. La copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête;
- article 8 toute personne peut obtenir, à sa demande et à ses frais, communication du dossier en adressant sa requête à M le Président d'EPN à Evreux;
- article 9 à l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Président de l'EPN son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables;

- article 10 une copie de ce rapport et des conclusions motivées sera adressée par le Président de l'EPN, dès sa réception, à Monsieur le Préfet de l'Eure et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen. Le rapport et les conclusions motivées seront consultables sur le site de l'EPN et tenus à la disposition du public à l'Hôtel d'Agglomération et en Mairie de BOIS-LE-ROY pendant une durée d'un an;
- Article 11 au terme de cette enquête publique le Conseil communautaire d'Evreux Portes de Normandie sera compétent pour approuver l'élaboration du PLU de Bois-le-Roy;

L'étude de ces documents a mis en évidence des erreurs et des imprécisions dans leur rédaction:

Arrêté:

Article 1^{er}

- Cet article précise la durée de l'enquête, à savoir 34 jours du 8 janvier au 10 février 2018, dans cet intervalle, il n'y a que 32 jours.
- Lors de la réunion du 16 octobre 2017 à la mairie de Bois-le-Roy, le commissaire enquêteur avait demandé que l'heure de clôture de l'enquête soit spécifiée dans l'arrêté et coïncide avec celle de fin de la dernière permanence. L'arrêté ne précisant pas cet horaire, celui retenu par défaut sera donc 24h00. L'adresse mail de réception des observations ne pourra donc pas être close avant cet horaire, les courriers déposés dans la boîte aux lettres de la mairie avant 24h00 devront également être pris en compte, et le registre devra également rester ouvert et en mairie. Le commissaire enquêteur sera donc

contraint de venir le chercher, ainsi que les éventuels courriers reçus, le lundi 12 février 2018.

Article 4

- L'article R123-13 du Code de l'Environnement prévoit que *"Les observations **et propositions** du public.../... sont consultables au siège de l'enquête."*
Cette formulation aurait été préférable (même remarque pour l'avis au public).

Article 5

- Le 10 février 2018 est un samedi et non pas un lundi.

Avis au public:

" L'enquête publique se déroulera en Mairie de Bois-le-Roy du 8 janvier au 10 février 2018, aux jours et heures habituels d'ouverture."

La rédaction de cette phrase laisse à penser que l'enquête ne se déroule qu'aux jours et heures d'ouverture (de la mairie) alors qu'elle est bien ouverte du 8 janvier 2018 au 10 février 2018 et que cette restriction ne concerne que l'accès au dossier et au registre déposé en mairie.

Ces remarques ont fait l'objet d'un courrier envoyé par mail au responsable du dossier à l'EPN en date du 4 janvier 2018.

4 -LE DOSSIER :

Conformément aux articles L.151-2 du Code de l'Urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement, le dossier comprend:

- ❖ **Un Rapport de Présentation.**
- ❖ **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**
- ❖ **Documents graphiques (Plans de Zonage,...).**
- ❖ **Le Règlement.**
- ❖ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- ❖ **Note de présentation (absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale).**
- ❖ **Le Bilan de la Concertation.**
- ❖ **Les Annexes.**
- ❖ **Avis des PPA.**
- ❖ **Avis de la CDPENAF (absence de SCOT).**
- ❖ **Copie des avis parus dans la presse.**

Le dossier de PLU de Bois-le-Roy a été réalisé par le Cabinet FORTEAU-FAISANT, Géomètres-experts Consultants en Urbanisme-49 rue Saint Jean-28100 DREUX.

COMPOSITION DU DOSSIER soumis à l'enquête

I. ❖ ANNEXE ADMINISTRATIVE:

- ❖ **Délibération de prescription de l'élaboration du PLU**
- ❖ **Porter à connaissance de l'Etat**
- ❖ **Compte-rendu du débat des orientations générales du PADD en conseil municipal**

II. ❖ RAPPORT DE PRESENTATION:

❖ **Diagnostic.**

- Bois-le-Roy dans son environnement géographique et administratif.
- Etude sociodémographique.
- Etude socio-économique et économique.
- Diagnostique agricole.
- Etude de l'habitat et du logement.
- Etude des équipements, infrastructures et services publics et privés.
- Etude des transports et déplacements.

❖ **Etat initial de l'environnement.**

- Contexte physique, géographique et géomorphologique.
- Le paysage et le patrimoine naturel.
- Les ressources naturelles.
- Pollutions et sources de pollutions.
- Risques naturels et technologiques.
- Organisation urbaine et typologie architecturale.

❖ **Justificatifs.**

- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et objectifs de modération.
- Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.
- Justification des objectifs de développement.
- Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.
- Justification des choix et orientations générales du PADD.
- Motivations de la délimitation des zones, règles et orientations applicables.
- Tableau des surfaces

- Justification des dispositions spéciales du PLU.
- Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur.
- Conclusions.

III. **❖Projet d'Aménagement et de Développement Durable:**

- Préambule.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Contenu et portée du PADD.
- Définition des orientations générales arrêtées par la commune de Bois-le-Roy.
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

IV. **❖Orientations d'Aménagement et de Programmation:**

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP): généralités.
- OAP n°1.
- OAP n°2.

V. **❖Règlement et ses annexes:**

- Règlement.
 - Champ d'application territorial du plan.
 - Division du territoire en zones.
 - Adaptations mineures.
 - Rappels.
 - Dispositions applicables à la zone UA.
 - Dispositions applicables à la zone 1AU.
 - Dispositions applicables à la zone N.
 - Dispositions applicables à la zone A.

- Emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés.
- Eléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Carnet de recommandations architecturales et paysagères.

VI. ❖ **Documents graphiques:**

- Plan de zonage, ensemble du territoire communal 1/5000^{ème}.
- Plan de zonage, le village 1/2000^{ème}.

VII. ❖ **Annexes:**

- Annexes sanitaires et plans des réseaux.
 - Annexes sanitaires.
 - Plans des réseaux (gaz Gédia et SIEGE).
- Servitudes d'utilité publique.
 - Plan des Servitudes d'utilité publique.

VIII. ❖ **Bilan de la concertation:**

Son étude a mis en évidence des erreurs concernant certaines données, ainsi que l'absence de la note de présentation prévue à l'article R123-8 du code de l'environnement. Ces points ont motivé une demande d'information complémentaire et d'ajout au dossier de la décision de dispense d'évaluation environnementale afin de parfaire l'information du public.

Ces remarques ont fait l'objet d'un courrier (ANNEXE 1), remis lors de la réunion du 16 octobre 2017 à la mairie de Bois-le-Roy.

Ce courrier a été annexé au dossier papier présenté au public en mairie de Bois-le-Roy par le secrétariat de la mairie.

L'EPN a transmis par mail en date du 19 octobre 2017 la notice de présentation envoyée par le cabinet Forteau-Faisant (ANNEXE 2), la commune précise dans son courrier daté du 25 octobre 2017 sa volonté de prendre en compte les remarques du commissaire enquêteur.

La copie de la décision de l'autorité environnementale dispensant d'évaluation environnementale a été jointe au dossier avec les avis des PPA après demandes du commissaire enquêteur, les motivations concernant l'OAP n° 2 n'ont pas été précisées.

Suite à l'arrêt du projet en date du 16 décembre 2016, ont été consultées pour avis en date du 10 janvier 2017:

PPA	Avis	Date de réception
Préfet de l'Eure (DDTM)	Défavorable	06/04/17
CDPENAF	Défavorable	05/04/17
Conseil Régional	Réputé favorable	*Non reçu
Conseil Départemental	Favorable	08/03/17
Chambre d'Agriculture	Défavorable	04/04/17
Chambre de Commerce	Favorable	02/03/17
Chambre des Métiers	Réputé favorable	*Non reçu
CCPN	Réputé favorable	*Non reçu
Mairie de l'Habit	Réputé favorable	*Non reçu
Mairie de Croth	Réputé favorable	*Non reçu
Mairie de St Laurent	Réputé favorable	*Non reçu
Mairie de Champigny	Réputé favorable	*Non reçu

*Les avis non reçus sont réputés favorables.

5 – LE PROJET :

Le projet soumis à enquête publique prévoit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de BOIS-LE-ROY afin de planifier l'urbanisation future en tenant compte de l'accueil des nouveaux habitants, de l'aménagement des bâtiments communaux, des équipements sportifs et culturels, ainsi que les aspects environnementaux du village.

Son PADD définit quatre objectifs majeurs:

1. Maintenir et développer les services à la personne en développant l'extension modérée du bourg.
2. Aménager harmonieusement Bois-le-Roy.
3. Maintenir la qualité du cadre de vie.
4. Participer au développement touristique du bassin de vie par la mise en valeur des éléments du patrimoine naturel de la commune.

Bois-le-Roy se situe dans le sud-est du département de l'Eure, et est proche des départements de l'Eure et Loir et des Yvelines.

Sa population a été comptabilisée à 1140 habitants au 1^{er} janvier 2015 et sa croissance entre 2007 et 2012 s'établit à 3,1% par an.

L'urbanisation du bourg a englobé le hameau de Boiteau, et celui du Petit Bois-le-Roy, construit en continuité de la commune voisine de L'Habit est pratiquement relié avec le bourg.

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 dite "La Forêt d'Ivry.

L'agriculture reste assez présente sur la commune, 46% du territoire y est dévolu. Il est à noter qu'une exploitation ne sera pas reprise, l'agriculteur partant en retraite et n'ayant pas de successeur.

Le recensement du besoin en constructions nouvelles s'est basé sur l'évolution démographique de la commune et prévoit la création de 98 logements d'ici 2026 pour une population de 1204 habitants.

Le Zonage du territoire de la commune comporte quatre zones:

- La zone urbaine UA (86,50 ha) se situe sur le centre bourg et le hameau du Petit Bois-le-Roy, secteur fortement urbanisé, sur lequel se concentre également l'offre commerciale et de services. Son objectif est de densifier les dents creuses. Cette zone comporte un secteur UAa situé aux environs de l'église qui comporte des restrictions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement).
- La zone 1AU (4,40 ha) est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme et comporte 2 secteurs (entre la mairie et le nouveau lotissement, et chemin de la Forge). Ces zones doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La zone A (245,40 ha) est une zone protégée et vouée à l'activité agricole, seules sont autorisées les constructions ayant à vocation le développement de ce secteur à l'exception du secteur Ap (situé au Hameau du Petit Bois-le-Roy). Ce secteur pourrait être dédié à l'urbanisation à longue échéance et doit rester libre de toute construction (à l'exception des abris légers en bois de moins de 15 m² destinés aux animaux).
- La zone N (207,90 ha) est une zone strictement protégée en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cette zone regroupe les secteurs boisés (protection pour leurs rôles paysagers et écologiques, les secteurs à enjeux paysagers (une

urbanisation contribuerait à la détérioration du paysage) et les secteurs à enjeux écologiques (éléments participant à la trame verte et bleue, espaces sujets à un risque de pollution accru, espaces maintenant le corridor écologique entre le bourg et le hameau du Petit Bois-le-Roy, espaces dans le bourg maintenant un poumon vert et surtout le réservoir de biodiversité de l'enveloppe urbaine en périphérie du bois de Roseux).

Sont également concernés des espaces de transition en arrière de jardins destinés à créer une zone tampon entre zones cultivées et habitées.

6 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Le 26 juillet 2017, le commissaire enquêteur a contacté Monsieur LOUVET de l'EPN pour retirer le dossier et prévoir une réunion afin de mettre en place l'enquête.

Il a pu, lors du retrait du dossier s'entretenir avec Monsieur LOUVET sur les modifications apportées par la mise en place de la dématérialisation de l'enquête publique lors d'une réunion en date du 6 septembre 2017 dans les locaux de l'EPN.

Le 15 septembre 2017, la date du 16 octobre 2017 a été arrêtée pour organiser une réunion à la Mairie de BOIS-LE-ROY.

Étaient présents à cette réunion: Monsieur Jean-Pierre MOREL-Maire de Bois-le-Roy, Mesdames et Monsieur Marianne AGUEEFF, Christine DHENIN, Pierre DANGOUMAU Adjoints à la mairie de Bois-le-Roy, Monsieur Dominique FORTEAU du Cabinet Forteau-Faisant, Monsieur Franck LOUVET et Madame Tiphaine CHAUVET De l'EPN et Monsieur Alain SEGAL Commissaire enquêteur.

Cette réunion a permis de mettre au point les modalités de l'enquête, et de préparer l'arrêté et les parutions dans la presse.

Le commissaire enquêteur a rappelé l'obligation de pouvoir consulter le dossier, en plus de celui déposé en mairie, sur un site internet, (celui de l'EPN a été choisi pour un manque de fiabilité de celui de la commune), ainsi que sur un poste informatique mis à la disposition du public (il a été décidé que ce poste serait installé dans les locaux de la mairie), de mettre en place une adresse électronique dédiée à l'enquête permettant au public de déposer ses observations et propositions de façon dématérialisée, et de joindre au fur et à mesure de leur arrivée et sans délai ces dépositions aux 3 dossiers mis à disposition du public afin qu'il puisse en avoir connaissance.

Il a également rappelé que la copie des avis parus dans la presse devait être annexée aux dossiers présentés au public ainsi que les avis des PPA dès leur arrivée, que ces documents lui soient également transmis sans délai ainsi que la liste nominative des PPA ou organismes consultés pour avis.

Lors de cette réunion a été évoqué l'avis de l'Etat fortement défavorable, prévoyant un recours devant le Tribunal Administratif si le projet était approuvé en l'état.

Le commissaire enquêteur a également souligné l'importance de préciser et de faire coïncider l'horaire de fin d'enquête avec sa dernière permanence, et que les projets d'arrêté et d'avis au public lui soient transmis pour contrôle et validation avant signature et parution.

Le commissaire enquêteur a ensuite fait part de ses remarques sur le dossier, et demandé que ce courrier et les réponses apportées soient joints aux dossiers.

Après cette réunion, il a profité de sa présence sur place pour effectuer la visite du site, et plus particulièrement des zones AU1, et de la zone Ap. Il a pu constater que la mairie ainsi que les commerces et services, et l'église se situaient dans le bourg, que le hameau du Petit Bois-le-Roy était bien en quasi continuité du bourg et jouxtait celui de l'Habit, commune voisine.

Sans nouvelles de l'EPN et à 3 semaines du début de l'enquête, après avoir vainement essayé de trouver le dossier sur le site de l'EPN ou de la commune, le commissaire enquêteur a contacté M LOUVET pour s'étonner de n'avoir toujours pas eu communication du projet d'arrêté et d'avis au public, pas plus que les avis des PPA déjà reçus.

Par retour de mail en date du 21 décembre 2017, l'EPN a informé le commissaire enquêteur de la présence de l'avis au public sur son site, ainsi que de l'envoi à la mairie de Bois-le-Roy de l'arrêté, de l'avis au public et des avis des PPA.

Le commissaire enquêteur a cherché à nouveau le dossier sur le site de l'EPN, il a cherché d'abord dans les différents onglets en haut de page, puis a essayé par le moteur de recherche en utilisant les mots clés: "enquête publique", "PLU", "Bois-le-Roy", "urbanisme", "environnement",....., enfin a parcouru toute la page d'accueil afin de trouver une éventuelle indication sur cette enquête sans aucun résultat avant de se résoudre à demander à l'EPN la méthodologie pour arriver à cette page, ainsi qu'à nouveau la liste des PPA ou organismes consultés pour avis, l'arrêté et l'avis au public.

En suivant les instructions de l'EPN, le commissaire enquêteur a trouvé le lien permettant d'accéder au dossier, mais en ouvrant ce lien, une alerte de sécurité conseille de fermer la page Web (ANNEXE 3).

Le commissaire enquêteur a signalé que l'accès à ce dossier lui paraissait difficile pour un public non averti ne disposant pas des informations qui lui avaient été communiquées. Il a également renouvelé sa demande de transmission de documents (liste des PPA et arrêté).

Le 26 décembre 2017, ces documents lui ont été transmis, et il n'a pu que constater les erreurs émaillant l'arrêté signé de Monsieur Guy LEFRAND-Président de l'EPN et l'avis au public affiché et paru dans la presse. Il en a informé Monsieur LOUVET en charge de ce dossier.

Le lundi 8 janvier 2018, date de début d'enquête, le commissaire a tenu sa permanence en mairie de Bois-le-Roy, il a contrôlé la conformité des documents présentés au public, et n'a pu que constater qu'aucun des 3 dossiers présentés au public n'étaient complets:

- Dossier papier en mairie- absence de la copie des avis dans la presse (1^{ère} parution).
- Dossier sur poste informatique- absence de la copie des avis dans la presse (1^{ère} parution).
- Dossier dématérialisé sur le site EPN- absence de la copie des avis dans la presse (1^{ère} parution)- absence de la note de présentation fournie par le cabinet Forteau/Faisant.

Le commissaire enquêteur a demandé à l'EPN d'intégrer ces documents, le plus rapidement possible aux dossiers, et de penser à y déposer également dès leur parution les 2^{èmes} insertions. Il a également demandé si la boîte mail dédiée à l'enquête était en service et fonctionnelle. Sans réponse immédiate, Il a pu constater sa mise en service en effectuant un test.

Le 15 janvier 2018, l'EPN a informé par mail le commissaire enquêteur du dépôt des pièces manquantes dans les dossiers respectifs.

A chacune de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu constater la présence de l'affichage de l'avis au public sur les panneaux de la mairie de BOIS-LE-ROY.

Les publications de cet avis ont été également insérées dans les annonces légales des journaux "la Dépêche" des 15 décembre 2017 et 12 janvier 2018, et " Eure Infos" des 12 décembre 2017 et 9 janvier 2018.

Le 16 janvier 2018, le commissaire enquêteur a reçu un appel téléphonique de la mairie de Bois-le-Roy l'informant de la réception sur la boîte mail de la mairie du message de l'un de ses administrés: Monsieur Van Der Heyden n'ayant pu obtenir l'accès au dossier dématérialisé (lien absent du site de la commune et non sécurisé sur le site de l'EPN) demande le coût et le délai pour obtenir une copie papier du dossier. Le commissaire enquêteur a rappelé que conformément à l'arrêté d'enquête publique, c'était à l'EPN de répondre à cette demande. La suite donnée à cette requête a fait l'objet d'une demande d'information dans le procès-verbal de synthèse.

Les 2 premières permanences du commissaire enquêteur ont connu une désaffection totale de la part du public. Suite à la distribution par boitage d'une lettre d'information sur l'enquête en cours par la commune, respectivement 15 et 9 personnes se sont présentées aux permanences suivantes.

Lors de sa dernière permanence le 10 février 2018, la mairie a informé le commissaire enquêteur avoir reçu la veille sur sa boîte mail un message de Monsieur Van Der Heyden demandant de faire suivre au commissaire enquêteur la copie de sa déposition sur la boîte mail dédiée à l'enquête en date du 6 février 2018 au cas où il n'en aurait pas eu connaissance.

Le commissaire n'a pas été informé de cette déposition, elle n'a pas non plus été annexée au dossier sur le site de l'EPN. Il a demandé à la mairie de lui imprimer ce document et a décidé de la prendre en compte bien que parvenue par un canal inapproprié, et l'a annexé au registre.

Il a informé l'EPN de ce nouvel incident et demandé que tous les mails reçus sur la boîte dédiée à l'enquête lui soient transmis sans délai.

A la fin de sa permanence, le commissaire enquêteur a rappelé à la mairie que l'enquête finissant le 10 février à 24h00 (pas d'horaire précisé dans l'arrêté), il devait laisser le registre en mairie, et que tous les mails transmis où les courriers déposés dans la boîte aux lettres de la mairie jusqu'à cet horaire devraient lui être transmis le lundi 12 février quand il viendrait récupérer le registre.

Aucun mail ou courrier n'est parvenu durant cet intervalle.

7 – ANALYSE DES DÉPOSITIONS ET PV de SYNTHÈSE :

Le 23 janvier 2018 le commissaire enquêteur a demandé à l'EPN de convenir d'une date de réunion dans les 8 jours suivants la clôture du registre pour lui transmettre le PV de synthèse des observations et propositions du public.

L'EPN a proposé de lui transmettre par mail ce document et de convenir d'une date de réunion après réponse à ces observations.

Le commissaire enquêteur a rappelé que cette disposition était contraire à l'article R 143-18 du Code de l'Environnement et maintenu sa demande de réunion.

Sans nouvelle de l'EPN en date du 1^{er} février, le commissaire enquêteur a réitéré sa demande.

Le 6 février 2018 a été arrêté la date du 15 février pour la tenue de cette réunion.

24 personnes sont venues consulter le dossier lors des permanences du commissaire enquêteur, 1 déposition a été enregistrée sur le registre d'enquête mis à la disposition du public, 1 courrier a été remis au commissaire enquêteur et annexé au registre, 1 mail a également été annexé au registre.

Déposition sur le registre d'enquête:

Monsieur BOUTEL -51 Grande Rue- s'étonne du classement de ses parcelles n°687-686-595 et 596 en zone naturelle N alors que toutes les parcelles environnantes sont classées en zone UA, et demande donc leur classement en zone UA.

Courrier reçu:

Monsieur LOUVIGNY Thierry -2 Cami De Nefiach, 66170 MILLAS- demande que sa parcelle n°202 (la Mare Rouge) soit constructible sur une largeur de 40 mètres comme dans le POS, ce terrain étant accessible et desservi par les réseaux, les parcelles situées de l'autre côté de la route étant classées en zone UA.

Mail annexé au registre d'enquête:

Monsieur VAN DER HEYDEN Serge

❶ fait état de divergences entre le projet présenté lors de la réunion publique du 27 juin 2016 et le dossier soumis à enquête (arrêté au 16/12/2016):

3 OAP auraient été présentées au public, le dossier n'en reprend que 2, l'OAP N° 3 (parcelle 758) aurait disparue, l'OAP N° 2 aurait également subi des modifications.

② demande si les propriétaires de "dents creuses" (N°10,19 et 34) ont été informés du classement de ces parcelles en zone N, quels sont les critères de ce classement, et pourquoi un des vergers n'est pas protégé.

③ souhaite connaître les critères conduisant à la préservation des entrées de propriétés représentatives d'un style local, si les propriétaires ont été informés personnellement et la raison du non classement de la propriété située sur la parcelle C301.

Ces demandes ont fait l'objet d'un procès verbal de synthèse transmis à Monsieur LOUVET pour l'EPN (ANNEXE 4) remis lors de la réunion du 15 février 201 dans les locaux de l'EPN, avec demande de mémoire en réponse sous 15 jours.

Ce PV de synthèse a également fait état des avis défavorables émis par l'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture afin de connaître la position du Maître d'Ouvrage vis-à-vis de ces remarques.

Le commissaire enquêteur a également souhaité connaître le traitement réservé par l'EPN à la demande de Monsieur Van Der Heyden, suite à son impossibilité de consulter le dossier sur le site EPN.

8 – MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dans son mémoire en réponse (ANNEXE 5) transmis par mail en date du 28 février 2018, l'EPN propose les réponses suivantes:

- Avis des PPA:

Le document prévoit la prise en compte des remarques des PPA, et notamment la suppression de la zone 1AU rue des Forges maintenue en zone agricole.

- Demande de Monsieur BOUTEL:

La commune n'a pas souhaité classer cet emplacement en zone constructible car il n'y a pas d'accès depuis la voie publique et elle souhaite conserver un espace naturel dans le bourg (Voir rapport de présentation analyse des dents creuses N°10 page 100).

- Demande de Monsieur DE LOUVIGNY:

Une partie de la parcelle 202 et des parcelles voisines (205, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195), actuellement en zone A, seront rendues constructibles sur une bande 40 mètres. Ces terrains étant accessibles et viabilisés, ils seront classés en zone UA du PLU.

- Demande de Monsieur VAN DER HEYDEN:

- 1 Le dossier présenté en réunion publique est un dossier en cours d'étude qui présente la réflexion de la commune sur l'élaboration de son PLU. Le dossier définitif est présenté au public lors de l'enquête publique.

Concernant le point soulevé, le dossier a été modifié suite à l'avis de l'autorité environnementale qui demandait une évaluation environnementale sur le 1er projet car elle considérait que les corridors écologiques étaient rompus. Suite à cet avis le projet de PLU a été modifié.

- 2 Les propriétaires n'ont pas été prévenus, la réglementation ne l'impose pas.

- 3 Les éléments architecturaux présentés aux élus ont été relevés par l'architecte paysagiste suivant des critères énoncés dans l'annexe au règlement "Eléments à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme".

Concernant la propriété cadastrée 301, si l'architecte ne l'a pas retenue c'est qu'elle ne possède certainement pas d'élément intéressant à protéger et visible depuis la voie publique.

Concernant la transmission du dossier d'enquête, il a été transmis sous format informatique (CD) au demandeur.

Analyse du commissaire enquêteur:

✿La prise en compte des remarques concernant l'avis défavorable émis par l'Etat, la CDPENAF, et la Chambre d'Agriculture, et notamment la suppression de la zone AU1 rue de la Forge traite ce point de façon positive.

✿La motivation du rejet de la demande de Monsieur BOUTEL n'apparaît pas justifiée, la motivation de ce classement reposant sur l'absence d'accès et le désir de la commune de conserver un espace naturel dans le bourg:

❶Ces parcelles ne répondent en aucune manière à l'un des 5 critères de classement en zone naturelle définis à l'article R 151-24 du code de l'Urbanisme;

②Elles ne figurent pas dans le document "Eléments à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme";

③L'analyse du tableau "des dents creuses" (pages 100 à 103 du rapport de présentation) répertorie 53 "dents creuses" possibles, 29 ne sont pas retenues en tant que telles, seules 7 ne sont pas classées en zone UA, 3 au titre de jardins à protéger, une pour la protection d'une mare (terrain communal), l'espace vert d'un lotissement, une parcelle fait tampon entre la zone agricole et l'espace bâti et les parcelles de Monsieur BOUTEL.

De nombreuses parcelles classées en zone UA n'ont pas non plus d'accès, ce dernier (public ou privé) est nécessaire pour l'obtention d'un permis de construire, mais pas pour le classement en zone UA.

④Seul subsiste le désir de la municipalité de conserver un espace naturel dans le bourg, ces parcelles sont propriétés privées (pas de procédure d'expropriation en cours) et enclavées ce qui limite l'intérêt de cet espace naturel, ce classement n'apparaît pas égalitaire.

Le commissaire enquêteur émet une **réserve** sur ce point.

✱La demande de Monsieur LOUVIGNY est acceptée, la mairie va d'ailleurs au delà en étendant cette mesure aux parcelles voisines ayant les mêmes caractéristiques; ces terrains étant déjà équipés en réseau permettent la mutualisation de ces derniers et un meilleur amortissement de leur coût, en outre la réintégration de la zone 1AU en zone agricole compense largement cette disposition.

✱Demande de Monsieur VAN DER HEYDEN:

La réponse à cette demande est jugée conforme, tout au plus peut-on regretter que cette information n'ait pas fait l'objet d'une information avant l'arrêt du projet.

9 – ANNEXES :

- ✓ **ANNEXE 1** : Courrier du 16 octobre 2017.
- ✓ **ANNEXE 2** : Note de présentation.
- ✓ **ANNEXE 3** : Risque informatique lien site EPN.
- ✓ **ANNEXE 4** : PV de synthèse du 15 février 2018
- ✓ **ANNEXE 5** : Mémoire en réponse du 23 février 2018.

Monsieur SEGAL Alain
Commissaire-Enquêteur
Chemin de la Forêt
27180 ARNIERES/ITON

Le 16 octobre 2017

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération
Evreux Portes de Normandie

DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE sous huit jours

OBJET : Enquête Publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois-le-Roy.

Monsieur,

L'étude du dossier soumis à enquête publique m'amène à vous demander quelques précisions:

NOTE DE PRESENTATION:

Le dossier soumis à l'enquête doit comprendre les pièces exigées, code de l'environnement art R 123-8 du 26 janvier 2017 (alinéa 2°).

"2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour

lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu."

Ce document semble ne pas figurer dans votre dossier, pouvez-vous nous le fournir?

RAPPORT DE PRESENTATION:

PAGE 17-Evolution et structure de la population:

"Les données détaillées de l'INSEE concernant l'évolution de la population relatent la situation démographique de 2012, et indiquent que la population était de 521 habitants."

Ces données semblent en contradiction avec le chiffre de 1082 en 2012 dans le tableau juste au dessous.

Pouvez-vous nous confirmer les bons chiffres?

PAGE 23-Activités économiques-territoire élargi:

"Bois le Roy ne dispose d'aucune zone d'activités sur son territoire, contrairement à la commune voisine de L'Habit qui dispose d'une zone d'activités dite "Les Ruisseaux" et qui représente 3 hectares dont 1,8 hectares disponibles".

Le tableau indique pour sa part une surface de 0 ha disponible, de plus le total de 27 ha semble erroné, ce chiffre correspondant à celui de Saint André de l'Eure;

Pouvez-vous contrôler ces chiffres?

PAGE 27- Composition et évolution du parc de logements :

"En 2007, il y avait 341 logements: dont 347 résidences principales, 72 résidences secondaires et 18 logements vacants".

Le tableau LOG T1M donne les chiffres de 431, 347, 71 et 13.

Le tableau LOG T2 (page 28) donne pour 2012 468 maisons et 11 appartements, pour 2007 418 maisons et 9 appartements soit des totaux respectifs de 479 et 427 qui ne correspondent pas à ceux du tableau (482 et 431).

PAGE 31 – Equipements "petite enfance" et scolaires:

"La commune est en regroupement pédagogique avec le L'Habit, avec un total de 225 élèves dont 140 sur le territoire de Bois-le-Roy"

Le tableau juste en dessous en comptabilise 148 avec un total de 204.

Pouvez-vous justifier ou rectifier ces chiffres?

PAGE 57 – Pollution de l'air:

Pouvez-vous préciser l'année de la journée du 16/11?

PAGE 113 – Les réseaux et les communications numériques:

"La commune s'appuie sur la Communauté de Communes de la Porte Normande adhérente au syndicat Eure Numérique pour développer le haut débit sur l'ensemble du territoire".

Cette communauté de communes semble ne plus avoir d'existence depuis le 31/12/2016, et avoir été remplacée par la Communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie, on retrouve également la référence à la CCPN page 10 du rapport de présentation, page 11 du PADD (numérique) et dans les servitudes concernant les déchets

La Communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie a-t-elle repris toutes les compétences de la CCPN?

PAGE 126- OAP n°2:

La commune a fait le choix de classer en zone 1AU une parcelle actuellement en zone agricole, une partie de cette modification répond bien à l'objectif de "boucher les dents creuses" et de densifier les zones déjà urbanisées, par contre la partie située de l'autre coté du Chemin rural de la Forge ne semble pas répondre à ces critères, alors qu'une exploitation agricole va cesser son activité et laisser une parcelle libre située en pleine zone urbanisée au "Petit Bois le Roy" (classement prévu Ap).

Pouvez-vous préciser les raisons de ce choix?

PAGE 138- L'évaluation environnementale au cas par cas:

La commune a été dispensée d'évaluation environnementale (décision 2016-1066 de l'AE), pouvez-vous joindre une copie de ce document au dossier?

Vous remerciant par avance des réponses que vous voudrez bien apporter à mes demandes, recevez, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

M. SEGAL Alain

ANNEXE 1

BOIS-LE-ROY ELABORATION DU PLU

Par délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2014, la commune de Bois-le-Roy a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme afin de tenir compte des changements de législation ainsi que prendre en compte les éléments du Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton.

Cette même délibération précisait les modalités de la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet avec les habitants et autres personnes concernées.

En mars 2015 l'Etat a transmis à la commune le « Porter à connaissance » qui précise les informations nécessaires à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme à savoir :

- les éléments utiles à la prise en compte des risques,
- les éléments utiles à la protection de l'environnement et du patrimoine,
- les données économiques intéressant le territoire.

Après une étude sur l'état initial, les faiblesses, les atouts, les enjeux, la commune a élaboré un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui a fait l'objet d'une discussion au sein du Conseil Municipal le 17 mars 2016. ;

Les grandes lignes des orientations retenues sont les suivantes :

- Maintenir et développer les services à la personne en développant l'extension modérée du bourg :
 - o Maintenir les équipements publics, services et commerces grâce à un développement démographique modéré ;
 - o Développer un parc de logements équilibré ;
 - o Développer les équipements et services publics.
- Aménager harmonieusement Bois-le-Roy :
 - o Renforcer le cœur de vie du village ;
 - o Renforcer les liens entre le village de Bois-le-Roy, le hameau du petit Bois-le-Roy et le village de l'Habit ;
 - o Développer les liaisons douces à l'intérieur du bourg pour ouvrir les quartiers les uns vers les autres.
- Maintenir la qualité du cadre de vie :
 - o Permettre le maintien des personnes âgées sur le territoire communal ;
 - o Maintenir une harmonie paysagère et architecturale et protéger les éléments du patrimoine communal ;
 - o Valoriser certains espaces de Bois-le-Roy ;
 - o Les réseaux et les communications numériques.
- Participer au développement touristique du bassin de vie par la mise en valeur des éléments du patrimoine naturel de la commune :
 - o Développer une offre touristique de parcours de randonnée ;
 - o Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers ; Améliorer les éléments participant à la trame verte et bleue sur le territoire communal

Objectifs :

- **Créer environ 98 logements pour 2026**

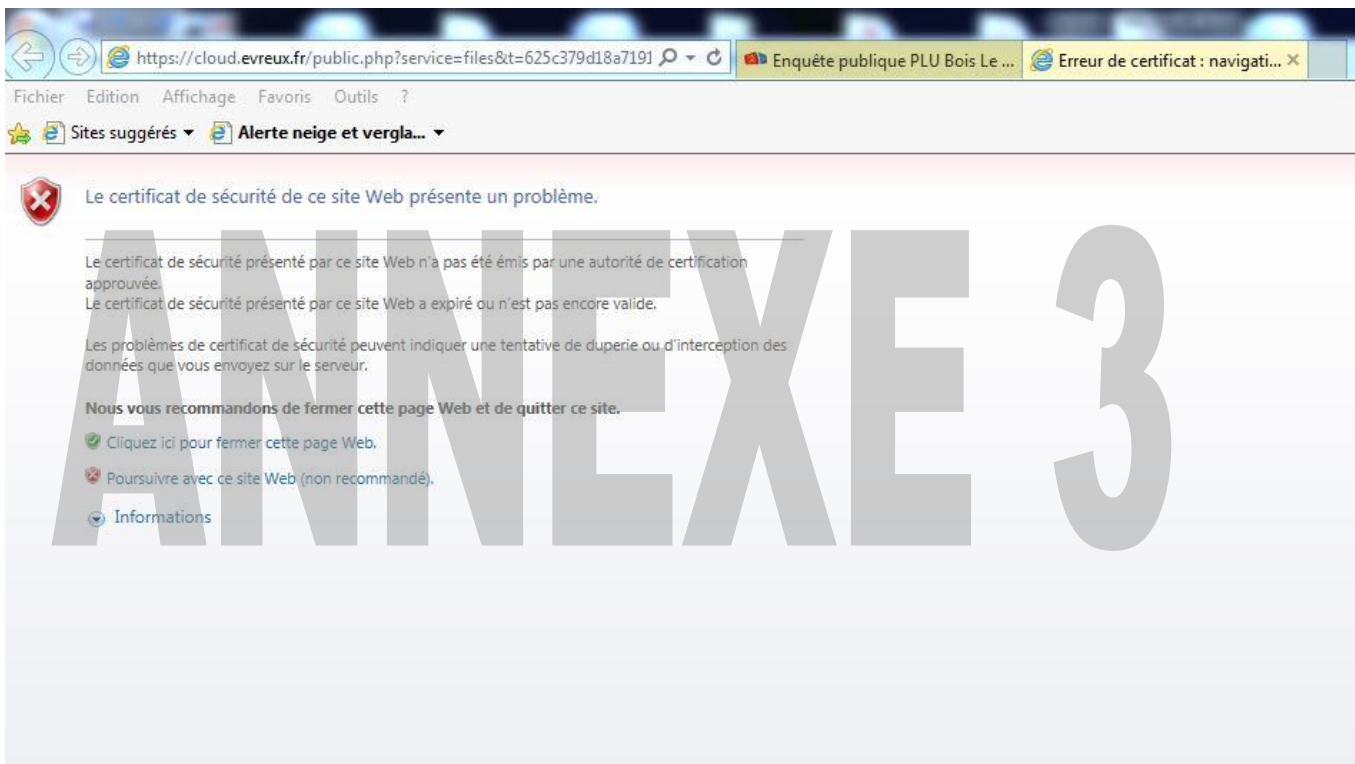
Suite à l'élaboration du PADD, la commune a établi son projet réglementaire (zonage et règlement écrit).

Elle a arrêté son projet de PLU par délibération de son conseil municipal en date du 16 décembre 2016 pour le transmettre à la consultation des personnes publiques associées pendant trois mois.

Dans cette délibération la commune a tiré le bilan de la concertation avec la population, à savoir :

- 2 réunions publiques,
- Informations parue dans le bulletin d'information communal,
- Affichage de panneaux dans la mairie,
- Mise à disposition des documents avec registre.

Suite à la consultation des personnes publiques associées (3 mois) la commune procédera à l'enquête publique en application de l'article L .153-10 du Code de l'urbanisme.



Monsieur SEGAL Alain
Commissaire-Enquêteur
Chemin de la Forêt
27180 ARNIERES/ITON

Le 15 février 2018

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération
Evreux Portes de Normandie

DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE sous quinze jours

OBJET : Synthèse des observations et propositions recueillies lors de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Bois-le-Roy.

Monsieur Le Président,

Lors de l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune de Bois-le-Roy, qui s'est déroulée du lundi 8 janvier 2018 au samedi 10 février 2018, 24 personnes sont venues consulter le dossier lors des permanences du commissaire-enquêteur, 1 déposition a été enregistrée sur le registre d'enquête mis à la disposition du public, 1 courrier a été annexé au registre par le commissaire enquêteur. D'autre part, lors de ma dernière permanence, la Mairie m'a transmis le mail d'un

habitant de la commune faisant suivre celui qu'il avait déposé sur l'adresse mail mise à la disposition du public.

Bien que n'ayant pas reçu cette déposition par la voie réglementaire, j'ai décidé de la prendre en compte et l'ai donc annexée au registre.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

DEPOSITION sur le registre:

Monsieur BOUTEL -51 Grande Rue- s'étonne du classement de ses parcelles n°687-686-595 et 596 en zone naturelle N alors que toutes les parcelles environnantes sont classées en zone UA, et demande donc leur classement en zone UA.

COURRIER annexé au registre:

Monsieur LOUVIGNY Thierry -2 Cami De Nefiach, 66170 MILLAS- demande que sa parcelle n°202 (la Mare Rouge) soit constructible sur une largeur de 40 mètres comme dans le POS, ce terrain étant accessible et desservi par les réseaux, les parcelles situées de l'autre côté de la route étant classées en zone UA.

MAIL annexé au registre:

Monsieur VAN DER HEYDEN Serge

●fait état de divergences entre le projet présenté lors de la réunion publique du 27 juin 2016 et le dossier soumis à enquête (arrêté au 16/12/2016):

3 OAP auraient été présentées au public, le dossier n'en reprend que 2, l'OAP N° 3 (parcelle 758) aurait disparue, l'OAP N° 2 aurait également subi des modifications.

② demande si les propriétaires de "dents creuses" (N°10,19 et 34) ont été informés du classement de ces parcelles en zone N, quels sont les critères de ce classement, et pourquoi un des vergers n'est pas protégé.

③ souhaite connaître les critères conduisant à la préservation des entrées de propriétés représentatives d'un style local, si les propriétaires ont été informés personnellement et la raison du non classement de la propriété située sur la parcelle C301.

Par ailleurs, cette même personne avait fait état en date du 16 janvier de difficultés à accéder au dossier en ligne et demandé le coût et le délai pour obtenir une copie papier du dossier, pouvez-vous nous informer du traitement apporté à sa demande?

AVIS des PPA:

Etaient joints au dossier les avis des PPA dont ceux de l'État, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF tous 3 défavorables au projet.

Ils demandent unanimement la suppression de la zone 1AU chemin de la Forge au motif que votre calcul en matière de besoin de logements est erroné et couvert par les dents creuses du village.

D'autres modifications de votre projet sont également demandées.

Pourriez-vous nous faire connaître vos intentions concernant la prise en compte de tout ou partie de ces observations et propositions, ainsi que des avis des PPA, en justifiant vos réponses négatives?

Je vous rappelle que si vous désirez apporter des réponses à ces observations et propositions, cela doit être fait dans un délai de 15 jours, faute de quoi je ne pourrai les prendre en compte dans l'établissement de mon rapport et de mes conclusions motivées.

Recevez, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le commissaire enquêteur
M. SEGAL Alain



ANNEXE 4

COMMUNE DE BOIS LE ROY

Propositions de réponse au procès verbal du commissaire enquêteur

Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de l'Etat

La zone 1AU de la rue des Forges sera supprimée et deviendra agricole.
Le document sera complété afin de prendre en compte le risque inondation, de cavités souterraines et les risques industriels et technologiques.
Enfin concernant les remarques sur le plan de zonage, le règlement, les servitudes d'utilités publiques et le rapport de présentation, les pièces seront complétées.

Avis de la Chambre d'Agriculture

La zone 1AU de la rue des Forges deviendra agricole.
Concernant le règlement, il sera précisé que les bâtiments seront en bois ou matériaux similaires.

Avis CDPENAF

La zone 1AU de la rue des Forges deviendra agricole.

Requêtes formulées pendant l'enquête

Demande de M. BOUTEL

Lors de la mise en place du zonage la commune n'a pas souhaité classer cet emplacement en zone constructible car il n'y a pas d'accès depuis la voie publique et elle souhaite conserver un espace naturel dans le bourg (Voir rapport de présentation analyse des dents creuses N°10 page 100).

Demande de M. DE LOUVIGNY

Une partie de la parcelle 202 et des parcelles voisines (205, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195), actuellement en zone A, seront rendues constructibles sur une bande 40 mètres. Ces terrains étant accessibles et viabilisés, ils seront classés en zone UA du PLU.

Demande de M. VAN DER HEYDEN

- 1 Le dossier présenté en réunion publique est un dossier en cours d'étude qui présente la réflexion de la commune sur l'élaboration de son PLU. Le dossier définitif est présenté au public lors de l'enquête publique.

Concernant le point soulevé, le dossier a été modifié suite à l'avis de l'autorité environnementale qui demandait une évaluation environnementale sur le 1^{er} projet car elle considérait que les corridors écologiques étaient rompus. Suite à cet avis le projet de PLU a été modifié.

- 2 Les propriétaires n'ont pas été prévenus, la réglementation ne l'impose pas.

- 3 Les éléments architecturaux présentés aux élus ont été relevés par l'architecte paysagiste suivant des critères énoncés dans l'annexe au règlement "Eléments à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme".

Concernant la propriété cadastrée 301, si l'architecte ne l'a pas retenue c'est qu'elle ne possède certainement pas d'élément intéressant à protéger et visible depuis la voie publique.

Concernant la transmission du dossier d'enquête, il a été transmis sous format informatique au demandeur.

ANNEXE 5

II. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

✿ Sur la conformité du dossier:

- Le dossier soumis à enquête publique comporte le rapport de présentation, le PADD, les plans de zonage, le règlement, les OAP, les annexes, le bilan de la concertation et le porter à connaissance de l'état, le diagnostic agricole, Il a également fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal prescrivant son élaboration en date du 13 novembre 2014 et du compte rendu de séance du 17 mars 2016 sur le débat des orientations générales du PADD.

Suite aux demandes du commissaire enquêteur ont été joints les avis des PPA, la note de présentation, et la copie des avis publiés dans la presse n'ont été intégrés qu'après une semaine d'enquête.

Le commissaire enquêteur émet un avis défavorable sur ce point.

✿ Sur le projet:

- Ce projet est utile pour la commune, il lui permettra de maîtriser son urbanisation dans le respect des lois ALUR et Grenelle.

Le dossier est de bonne qualité, notamment en ce qui concerne le diagnostic territorial. Les prévisions démographiques permettent de définir les besoins en zones constructibles. Il s'appuie sur ce diagnostic pour établir les objectifs du PADD dont résultent les OAP. Le règlement apporte un cadre réglementaire au PLU.

Toutefois, ce projet, ainsi que le signalent l'Etat, la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF dans leur avis ne respecte pas totalement les objectifs fondamentaux de l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme notamment en ce qui concerne la consommation d'espace agricole et le calcul des besoins en construction de logements

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur ce point sous réserve de la prise en compte de ces avis.

- ✿ Sur la prise en compte des avis des PPA:
 - Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage en date du 26 février 2018 fait état de la suppression de la zone 1AU rue de la Forge et envisage de prendre en compte également l'ensemble des remarques des PPA.

Cette position lève la réserve émise sur le point précédent.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur ce point.

- ✿ Sur la régularité de l'enquête publique:
 - L'enquête a fait l'objet de nombreux incidents, erreurs dans l'arrêté et l'avis au public, Le dossier présenté au public n'a été complet et conforme qu'après une semaine d'enquête malgré la demande immédiate du commissaire enquêteur.

Toutes les permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Rouen, l'avis au public a bien été affiché sur les panneaux de la mairie et de l'EPN, et les parutions dans la presse ont été régulières.

Le commissaire enquêteur émet un avis défavorable sur ce point.

✿ Sur le volet "dématérialisation de l'enquête publique":

- Cette dématérialisation est un véritable échec, le dossier est difficilement accessible et présente des risques informatiques lors de son téléchargement (une personne a été contrainte de se déplacer dans les locaux de l'EPN pour pouvoir consulter le dossier), le dossier présent sur le site n'a été complété qu'une semaine après le début de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a eu connaissance d'une déposition du public sur la boîte mail dédiée à l'enquête que lors de sa dernière permanence et grâce à la transmission de cette demande par l'intéressé à la commune sur leur boîte mail. Cette déposition n'a jamais été annexée au dossier consultable par le public sur le site de l'EPN.

Le commissaire enquêteur émet un avis défavorable sur ce point.

✿ Sur la prise en compte des observations et propositions du public:

- Dans son mémoire en réponse du 26 février 2018, le Maître d'Ouvrage rejette la demande de Monsieur BOUTEL, ainsi que développé dans l'analyse de ce mémoire en réponse par le commissaire enquêteur, ce rejet ne semble pas fondé

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur ce point sous réserve de la prise en compte de cette demande.

- ✿ **Vu** le Code de l'Environnement ;
- ✿ **Vu** le Code de l'Urbanisme ;
- ✿ **Vu** le dossier soumis à enquête ;
- ✿ **Vu** le courrier du commissaire enquêteur en date du 16 octobre 2017 et le procès verbal de synthèse du 15 février 2018 ;
- ✿ **Vu** les mémoires en réponse du demandeur ;
- ✿ **Vu** les observations et propositions du public et leur prise en compte par le demandeur;
- ✿ **Vu** les avis des PPA sur le projet et leur prise en compte par le demandeur;
- ✿ **Considérant** les incidents ayant émaillés cette enquête;

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS DÉFAVORABLE**
sur ce dossier

Fait à ARNIERES SUR ITON le 8 mars 2018

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
ALAIN SEGAL**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line extending to the right.