



EVREUX PORTES DE NORMANDIE

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Projet de modification 4 « simplifiée » du PLUiHD

Le registre numérique a recueilli 7 observations :

- Commune d'Angerville (mairie) :

❖ **Contribution 1: commune de Lignerolles**

Contribution complète (registre numérique) :

« Suite aux diverses réunions du Conseil Municipal de Lignerolles au sujet du classement de certaines parcelles de notre commune en zone agricole, le Conseil Municipal a voté CONTRE ces modifications en date du 11 juillet 2025 (cf délibération jointe).

Je suis concerné en tant que propriétaire de la parcelle B 17 - LA LAMPE (environ 3 hectares) et réitère mon refus de cette modification. Cette parcelle m'a été transmise par succession de mon grand-père Kléber GUICHEUX, ancien maire de Lignerolles pendant trente ans, décédé en 1975. Depuis cette date, les héritiers, dont moi-même, payons toutes les taxes inhérentes à un terrain constructible, celui-ci ayant d'ailleurs été confirmé comme tel lors de l'approbation du PLUi en 2019.

Si cette parcelle devait devenir zone agricole, je vous invite à me rembourser toutes les sommes dues auprès des impôts depuis 1975 ainsi que les droits de succession payés à l'époque puisqu'aussi bien ceux-ci ne sont pas les mêmes lorsqu'il s'agit de zone agricole ou constructible. »

Résumé :

Concernant le classement en zone agricole d'une parcelle, proposé dans ce projet de modification 4. Le propriétaire manifeste son opposition au classement et souhaite le maintien en zone constructible (environ 4000m²). Cette parcelle est aujourd'hui un champ cultivé.

Avis EPN : Il est précisé que les parcelles identifiées au titre du ZAN sur le territoire de la commune de Lignerolles demeureront maintenues en zone constructible dans le cadre du projet de modification 4 du PLUi. Toutefois, cette qualification n'a pas un caractère définitif : leur statut fera l'objet d'un nouvel examen approfondi lors de la révision générale du PLUi, dont la prescription interviendra en 2026.

❖ **Contribution 2: commune d'Angerville la Campagne**

Contribution complète (registre numérique) :

« J'ai pris connaissance du plan de zonage de la commune d'Angerville pour la modification n° 4 du PLUi, je constate une erreur dans la suppression de la zone 2 AU rue du vieux puits.

Seule la partie sud en herbage doit être remise en zone agricole, l'emprise de l'ex entreprise Olivier TP occupée à ce jour par l'entreprise NGE doit rester en 2 AU, cette zone est à considérer comme une friche, elle n'a pas vocation à redevenir une zone A ou N.

C'est ce qui avait été convenu lors de l'atelier organisé à la mairie de Guichainville.

Je vous invite donc à corriger cette erreur. »

Résumé :

Cette demande concerne la suppression d'une zone 2AU rue du Vieux Puits. Il avait été convenu de n'en supprimer qu'une partie (en herbage), la suppression totale est une erreur faite lors de la réalisation du dossier.



Avis EPN : L'emprise correspondant à une friche restera en zone 2AU car elle n'a pas vocation à être classée en zone naturelle ou agricole, étant déjà artificialisée. Sur le plan, seule la partie entourée de rouge sera classée en zone agricole.

❖ Contribution 3: Commune Bois-Le-Roi

Contribution complète (registre numérique) :

« Les parcelles B200, B199, B198, B197 et B196 qui comportaient une partie classée en UBb seraient classées pour leur totalité en zone agricole A. Compte tenu des constructions déjà existantes le long de cette rue elles peuvent considérées comme dents creuses et donc restées "constructibles" pour partie. Il faut ajouter que les agriculteurs exploitant ces parcelles considèrent qu'elles posent de gros problèmes pour leur exploitation compte tenu de leur proximité d'habitations et des règles applicables en matière de traitement des cultures. De plus les surfaces concernées représentent moins d'un demi hectare. De plus ce parcelles sont déjà desservies par les réseaux d'électricité et de téléphonie.

Je précise que je suis propriétaire d'aucune de ces parcelles.

Résumé :

Cette demande concerne une interrogation sur la légitimité d'un classement en zone agricole de parcelles actuellement constructibles mais cultivées.



Avis EPN :

Ces parcelles font partie d'un ensemble agricole cultivé. L'objectif de la loi Climat et Résilience et du « ZAN » zéro artificialisation nette est de, notamment, limiter l'extension des surfaces construites sur les terres agricoles. Dans ce contexte, les parcelles seront classées en zone agricole, ce qui correspond à l'usage actuel.

❖ Contribution 4: Commune Lignerolles**Contribution complète (registre numérique) :**

« Monsieur le Président, Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai pris connaissance de l'arrêté 2024_07 prescrivant la modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal d'Evreux Portes de Normandie ayant pour objet de mettre en compatibilité le PLUi avec la loi Climat et résilience du 22 août 2021, avec la loi « ZAN » du 20 juillet 2023 (Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023) relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Par délibération du 11/07/2025, la commune de Lignerolles, en tant que personne publique associée, vous a fait part de son refus à l'unanimité du conseil municipal, des propositions ZAN déclinées sur la commune de Lignerolles dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU intercommunal.

1) Qualité et intérêt pour agir

Je suis propriétaire des parcelles suivantes que vous projetez de déclasser de la zone U en zone A dans le cadre de la modification n°4 du PLUi :

- La parcelle B560 de 00ha 03a 79ca lieu « Le travers » – Hameau de Gratheuil – 27220 LIGNEROLLES
- La parcelle B398 de 00ha 46a 20ca lieu « Le travers » – Hameau de Gratheuil – 27220 LIGNEROLLES

2) Dent creuse non décomptable de l'enveloppe ZAN

La doctrine de l'Etat précise que les « dents creuses » doivent être exclues du calcul de la surface artificialisable et donc ne pas être décomptée des enveloppes ZAN.

L'unité foncière de 4 999 m² que constitue les parcelles B560 et B398 est enclavée dans un tissu construit du hameau de Gratheuil et dispose d'une façade sur la voie publique, elle constitue une « dent creuse » au sens du code de l'urbanisme et est donc constitutive de l'enveloppe urbaine du hameau de Gratheuil de la commune de Lignerolles.

De surcroit, la cour administrative d'appel de Lyon, 28 juin 2022, n°21LY00114 précise que ne saurait être qualifiée de dent creuse un groupe de parcelles non bâties, d'une surface de plus de 11 783 m², composé d'espaces naturels, bordé d'une zone urbanisée sur un seul de ses côtés et s'insérant dans un large espace agricole et naturel. Le juge administratif ajoute que ces parcelles « ne constituent pas une dent creuse en raison des surfaces en cause ».

Mon unité foncière n'étant que de 4 999 m² répond, à la fois, à la définition d'une dent creuse au sens du code de l'urbanisme mais également à la jurisprudence administrative sur le sujet,

elle ne doit, en conséquence, pas être décomptée des enveloppes ZAN. Il en résulte que la comptabilisation des parcelles B398 et B560 dans l'enveloppe ZAN constitue un point d'illégalité interne.

3) Non-Compatibilité du PLUi avec le SCOT au sens de la loi ZAN

La réalisation de l'objectif ZAN repose essentiellement en territoire sur les documents d'urbanisme que sont le SRADDET, le SCoT et le PLUi qui doivent d'une part retranscrire les objectifs de la loi ZAN et d'autre part être compatibles entre eux. Chaque document devant être compatible avec son document « SUPRA ». Le PLUi doit être compatible avec le SCOT, le SCOT doit être compatible avec le STRADETT, le STRADETT doit être compatible avec la loi ZAN.

Tout d'abord, concernant le STRADETT, par son arrêté R28-2024-05-28-00006 - Arrêté n°2024-065, la Préfecture de la région Normandie a approuvé son STRADETT intégrant les objectifs ZAN (Objectif 4bis), le STRADETT est donc compatible avec la loi.

Par contre, par sa délibération du 23 juillet 2020, le schéma de cohérence territoriale d'Évreux Portes de Normandie - Communauté de Communes du Pays de Conches constitue la version applicable de ce document.

Le SCOT en vigueur ne traduit pas la trajectoire ZAN posée dans le SRADDET en fixant un rythme de réduction de l'artificialisation des sols dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par tranche de 10 ans en application de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme et n'est donc pas compatible ni avec le STRADETT (document SUPRA du SCOT) ni avec la modification n°4 du PLUi (document INFRA du SCOT). Dans le SCOT, ces informations devraient entre autres être dans le PADD, ce qui n'est pas le cas.

Pour rappel dans les nouvelles versions des SCOT, le dossier PADD est dorénavant contenu dans le document « Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ».

Pour mémoire L'article 141-3 stipule « Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe, en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Ces manquements du SCOT en termes de compatibilité avec son document SUPRA et son document INFRA constituent des points d'illégalités externes.

En conséquence, je vous demande par la présente, Monsieur le Président d'Évreux Portes de Normandie et Monsieur le commissaire enquêteur, le reclassement des parcelles ci-avant listées en zone U, faute de quoi je ne manquerai pas de développer les motifs d'illégalités internes et externes évoqués ci-avant dans le cadre d'une requête introductive d'instance auprès de Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers composant le tribunal administratif de Rouen. »

Résumé :

La propriétaire de deux parcelles, situées en hameau et concernées par un classement en zone agricole dans le projet de modification 4, s'oppose au changement de zonage et demande le maintien en zone constructible. Pour cela, 3 arguments sont avancés. Tout d'abord le conseil municipal a voté contre l'ensemble des propositions visant à réduire la consommation foncière au titre du ZAN (1).

Il est évoqué le fait que ces parcelles constituent une dent creuse non déductible de l'enveloppe ZAN (2).

Enfin, par principe de compatibilité ascendante et pour le respect de la hiérarchie des normes, chaque document d'urbanisme doit être compatible avec celui qui lui est supérieur (supra). L'argument évoqué ici s'appuie sur ce principe en indiquant que le SCoT n'est pas mis en compatibilité avec le SRADDET Normandie (3) et que cela constitue une illégalité.

Avis EPN :

L'agglomération, en sa qualité d'autorité compétente en matière d'urbanisme, veille à associer étroitement les conseils municipaux à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques territoriales. Toutefois, dans l'exercice de ses prérogatives, il lui appartient parfois de prendre des décisions qui peuvent ne pas refléter intégralement les avis exprimés par ces instances, afin d'assurer la cohérence et la conformité des documents d'urbanisme avec les orientations supra-communales et les exigences légales (1).

La qualification de "dent creuse" repose, dans son acception générale, sur l'existence d'un espace non bâti situé au sein d'un tissu urbain constitué, dont la superficie – en l'espèce environ 5 000 m² – peut être intégrée dans une logique de comblement urbain. Toutefois, cette définition doit être appréciée au regard du contexte territorial précis. En effet, lorsque ces parcelles se trouvent dans un hameau d'une commune rurale, la continuité urbaine est par nature limitée et ne présente pas les caractéristiques d'un centre-bourg. Dans ce cas, l'assimilation à une "dent creuse" peut être remise en cause.

Ainsi, si la superficie et la localisation interne au hameau pourraient, de prime abord, correspondre à la définition générique d'une dent creuse, l'analyse juridique et territoriale conduit à relativiser ce statut. L'appréciation doit tenir compte de la nature du hameau, de son degré d'urbanisation, ainsi que des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols posés par la loi ZAN et au sein du PLUi opposable (2).

Il convient de rappeler que si la réalisation des objectifs ZAN repose sur une chaîne de compatibilité ascendante entre les documents d'urbanisme (SRADDET, SCoT, PLUi), cette exigence doit être appréciée dans le cadre des calendriers de mise en compatibilité fixés par la loi et par les autorités compétentes. Le SRADDET de Normandie, approuvé en mai 2024, intègre effectivement les objectifs ZAN et constitue désormais le document de référence.

La mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET est d'ores et déjà programmée pour 2026, conformément aux délais légaux, ce qui permettra d'intégrer pleinement les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols par tranches décennales.

Toutefois, le PLUi étant en cours de mise en compatibilité avec le SRADDET et son approbation est programmée pour décembre 2025, soit avant la mise en compatibilité du SCoT prévue pour 2026. Cette séquence respecte les délais nationaux fixés par la loi Climat et Résilience :

- **SRADDET** : mise en compatibilité au plus tard en **février 2024** (déjà réalisée en Normandie).
- **SCoT** : mise en compatibilité au plus tard le 22 février 2027
- **PLUi** : mise en compatibilité au plus tard le 22 février 2028

Il convient de préciser que le SRADDET fixe la consommation foncière à l'échelle de l'EPCI pour le territoire d'Evreux Portes de Normandie et non à l'échelle du SCoT.

Ainsi, même si le PLUi est mis en compatibilité avant le SCoT, cette anticipation ne constitue pas une irrégularité mais traduit une volonté d'application rapide et pragmatique des objectifs ZAN. La cohérence ascendante sera pleinement consolidée lors de la mise en compatibilité du SCoT en 2026, conformément aux échéances légales (3).

Il est précisé que les parcelles identifiées au titre du ZAN, sur le territoire de la commune de Lignerolles, demeureront maintenues en zone constructible dans le cadre du projet de modification 4 du PLUi. Toutefois, cette qualification n'a pas un caractère définitif : leur statut fera l'objet d'un nouvel examen approfondi lors de la révision générale du PLUi, dont la prescription interviendra en 2026.

❖ Contribution 5: commune de Lignerolles

Contribution complète (registre numérique) :

Je suis propriétaire en indivision avec : Mme GOY Nicole retraitée demeurant à Evreux, Mr GOY Dominique retraité demeurant à Heudreville sur eure et moi

Mr GOY Pascal agriculteur demeurant à Lignerolles.

Lors de la succession de nos parents, nous avons hérité d'une parcelle constructible de 2454 m² dans laquelle sont prévus deux terrains à bâtir.

Nous nous sommes acquittés des droits de succession correspondants à la situation.

Par conséquent, je suis contre la modification du PLU.

Si le cas échéant, nous ne pouvions faire autrement que d'accepter, il serait normal de votre part de nous rembourser les frais de successions inhérents à ces terrains et de nous dédommager le manque à gagner sur l'éventuelle vente de ces terrains à bâtir.

De plus, en tant qu'élus au conseil municipal depuis 1995, nous nous sommes toujours battus pour maintenir une école dans notre village, l'absence de terrains à bâtir sur la commune serait préjudiciable au développement et au renouvellement de la population en zone rurale.

Résumé :

Concernant le classement en zone agricole d'une parcelle, proposé dans ce projet de modification 4. Le propriétaire manifeste son opposition au classement et souhaite le maintien en zone constructible (2454m²). Cette parcelle est aujourd'hui un champ cultivé.

Avis EPN :

Il est précisé que les parcelles identifiées au titre du ZAN sur le territoire de la commune de Lignerolles demeureront maintenues en zone constructible dans le cadre du projet de modification 4 du PLUi. Toutefois, cette qualification n'a pas un caractère définitif : leur statut fera l'objet d'un nouvel examen approfondi lors de la révision générale du PLUi, dont la prescription interviendra en 2026.

❖ Contribution 6 : commune du Vieil Evreux

Contribution complète (registre numérique) :

Bonjour. Je prie de trouver en pièce jointe la délibération en date du 19 mai 2025, de la commune du Vieil Evreux, concernant cette modification N°4 dans le cadre de la ZAN.

Résumé :

Le maire de la commune communique la délibération concernant l'avis du conseil municipal sur les propositions « ZAN » faite par Evreux Portes de Normandie, dans le cadre de la procédure.

Avis EPN :

Sur cette contribution, il n'y a pas de demande formulée.

❖ **Contribution 7 : commune de Lignerolles**

Contribution complète (registre numérique) :

Je participe à cette consultation en tant que propriétaire indivis (avec Mme GOY Nicole et M. GOY Pascal) d'un terrain hérité de nos parents dans le cadre de leur succession (Me Peschet, St André de l'Eure).

Il s'agit de la parcelle 000 B 0613 d'une superficie de 2454m² située Chemin du Pont sur la commune de LIGNEROLLES - 27220.

Nous avons hérité de ce terrain situé en zone constructible et avons acquitté les droits afférents lors de la succession.

Ce terrain a été borné et le CU a été demandé par l'intermédiaire du Cabinet Davrinche qui a été rémunéré pour ses prestations.

Je suis opposé à la modification du classement de ce terrain parce que :

- il est situé dans le hameau de Gratheuil, dans le prolongement d'habitations construites depuis longtemps et sur la même voie. Il n'y a donc pas de rupture dans le tissu des constructions.

- le village peine à maintenir le nombre de ses habitants, compte tenu de son éloignement des centres urbains. Il paraît opportun de favoriser le maintien d'un habitat rural et des services de l'état qui y sont encore présents.

Si une décision devait nous être imposée, nous attendons le remboursement des sommes déjà dépensées concernant les frais de succession acquittés, ainsi que les divers frais de géomètre pour la demande de CU et les bornages réalisés.

Résumé :

Concernant le classement en zone agricole d'une parcelle, proposé dans ce projet de modification 4. Le propriétaire manifeste son opposition au classement et souhaite le maintien en zone constructible (2454m²). Cette parcelle est aujourd'hui un champ cultivé.

Avis EPN :

Il est précisé que les parcelles identifiées au titre de l'"enveloppe ZAN" sur le territoire de la commune de Lignerolles demeureront maintenues en zone constructible dans le cadre du projet de modification 4 du PLUi. Toutefois, cette qualification n'a pas un caractère définitif : leur statut fera l'objet d'un nouvel examen approfondi lors de la révision générale du PLUi, dont la prescription interviendra en 2026.

❖ Contribution 8 et 9 : Evreux Portes de Normandie.

Contribution complète (registre numérique et papier) :

Ces deux contributions, rédigées par « L'Après Evreux Portes de Normandie » sont identiques, elles sont annexées à ce document.

Résumé :

Manque d'information et de communication

- Absence d'annonces légales dans la presse locale.
- Pas de certificats d'affichage réglementaire dans les communes concernées.
- Accessibilité réduite du dossier papier (fermeture de l'hôtel d'agglomération les vendredis).
- Dossier mal agencé (plans non reliés, registre incomplet).
- Peu d'avis institutionnels versés (seulement UDAP et MRAe).
- Aucun avis municipal ou délibération communale disponible.
- Faible prise en compte des personnes éloignées du numérique.
- Pas de signalétique dans les locaux d'EPN.
- Silence du journal communautaire sur la consultation.
- Aucune campagne de communication (contrairement à Rouen qui avait utilisé les écrans de transport).
- Absence de réunions publiques.

Objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

- Les gains et avantages liés à l'objectif ZAN ne sont pas explicités.
- Pas de lien établi avec le rapport triennal sur l'artificialisation des sols (février 2025).

Absence de Conseil de développement

- Instance obligatoire pour les intercommunalités > 50 000 habitants (article L5211-10-1 CGCT).
- Non mise en place malgré une délibération en décembre 2022.
- L'APRÈS demande la saisine du Préfet de l'Eure sur ce point.

Avis EPN :

Concernant le manque d'information et de communication, la mise à disposition du public a été conduite conformément aux modalités prévues dans la délibération du conseil communautaire du 7 octobre 2025. Les mesures de publicité et d'affichage ont été réalisées. L'avis de mise à disposition du dossier au public a été transmis à l'ensemble des communes de l'agglomération pour affichage sur les panneaux extérieurs des mairies et celui-ci comportait l'adresse du registre numérique et du dossier consultable. L'avis de mise à disposition a également fait l'objet d'une publication dans la presse (Paris Normandie) en date du 10 octobre 2025.

Les pièces réglementaires (note de présentation, plans, avis recueillis) ont été versées au dossier. Les modalités de présentation matérielle n'affectent pas la validité de la procédure, l'ensemble des pièces permettant la compréhension du dossier était à disposition. L'absence de réponse de certains services (notamment la MRAe) est prévue par le Code de l'urbanisme et ne remet pas en cause la procédure.

Le dossier a été disponible pendant toute la durée de la mise à disposition, tant en version papier qu'en version numérique. Les horaires d'ouverture du siège d'Evreux Portes de Normandie sont publics et conformes aux pratiques habituelles. La fermeture hebdomadaire du vendredi après-midi ne remet pas en cause la régularité de la procédure

Concernant la prise en compte des personnes éloignées du numérique, il convient de rappeler que l'accès au dossier prévoyait une double modalité d'accès : numérique et papier avec registre numérique.

Ces deux supports garantissent que l'ensemble des publics, y compris ceux qui ne maîtrisent pas les outils numériques, puissent consulter les documents et formuler leurs observations. Les modalités retenues sont conformes aux prescriptions du Code de l'urbanisme et assurent l'égalité d'accès à l'information.

Concernant l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN), il convient de préciser que la modification simplifiée n°4 du PLUi-HD a précisément pour objet de mettre le document en compatibilité avec les objectifs fixés par le SRADDET Normandie.

Pour l'agglomération Évreux Portes de Normandie, le SRADDET impose une réduction de la consommation foncière de **-47,6 % d'ici 2030**, soit un plafond de **148,2 hectares** au lieu des **317 hectares** initialement projetés dans le PLUi-HD approuvé en 2019.

Le projet de modification simplifiée n°4 permet d'atteindre cet objectif, en projetant une consommation foncière d'environ **140 hectares** :

- Sur les zones 1AU et U, environ **117 hectares** sont reclassés en zone agricole ou naturelle.
- Sur les zones 2AU, environ **60 hectares** sont également reclassés en zone agricole ou naturelle.

Ces reclassements traduisent une baisse significative de la consommation d'espaces agricoles et naturels et garantissent la conformité du PLUi-HD avec les orientations du SRADDET. Ainsi, la modification simplifiée n°4 renforce la trajectoire de l'agglomération vers l'atteinte des objectifs ZAN et assure la cohérence du document d'urbanisme avec les prescriptions régionales et nationales.

Concernant l'absence d'un conseil de développement, sa mise en place relève d'une démarche institutionnelle distincte du PLUi-HD. Son absence n'affecte pas la légalité de la procédure de modification simplifiée, qui repose sur les dispositions du Code de l'urbanisme.

Contribution 10 : Commune de Marcilly la Campagne

Contribution complète (registre numérique)

« Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à nos précédentes démarches ainsi qu'à la dernière enquête publique tenue en juin-juillet 2024 concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée AI 88, située sur la commune de Marcilly-la-Campagne (27320). À ce jour, cette parcelle n'est que partiellement en zone constructible, malgré nos demandes répétées.

Par la présente, nous sollicitons la réintégration complète de la parcelle AI 88 en zone UH, et ce pour l'ensemble de sa superficie, dans la version finale du PLUi actuellement en cours d'élaboration.

Plusieurs éléments motivent notre demande :

Nous avons déjà déposé cette requête lors de l'enquête publique de juin-juillet 2024.

Nous avons également transmis nos observations à Monsieur le Maire de Marcilly-la-Campagne, à l'EPN (Évreux Portes de Normandie) ainsi qu'au Vice-président Xavier HUBERT.

À ce jour, aucune réponse définitive ne nous a été apportée concernant la prise en compte de la totalité de la parcelle dans le zonage constructible.

Nous vous remercions donc de bien vouloir examiner de nouveau notre demande. »

Résumé :

Demande de classement en constructible de l'intégralité de la parcelle AI88

Avis EPN :

La modification du PLUi ne permet pas de déclasser de la zone agricole ou naturelle. Seule une révision du PLUi peut permettre le classement en constructible de l'intégralité de cette parcelle.

Contribution 11 : Commune de Lignerolles**Contribution complète (registre numérique) :**

« Monsieur Le Président,

J'ai pris connaissance de la modification du PLUi au niveau du plan de zonage.

Etant propriétaire sur la commune de Lignerolles de la parcelle B 533 comportant une partie classée en UBb depuis 1974.

Je suis opposé à cette décision comme le conseil municipal de Lignerolles.

Sachant que cette parcelle au cœur du village est une dent creuse bordant la voie publique.(posant plus des problèmes de voisinage pour mon locataire agriculteur ZNT et proximité des habitations).

Je ne manquerai pas de mettre tout en œuvre pour garder ma parcelle en zone U.

Il aurait été préférable que les personnes concernées par cette modification puissent échanger lors d'une réunion publique. Plutôt que d'être mis au pied du mur.

Merci, de me tenir informer de la suite ».

Résumé :

Le propriétaire de la parcelle B533 s'oppose au classement en zone agricole, effectué dans le cadre de cette modification et de la réduction de la consommation foncière.

Avis EPN :

Il est précisé que les parcelles identifiées au titre de l'"enveloppe ZAN" sur le territoire de la commune de Lignerolles demeureront maintenues en zone constructible dans le cadre du projet de modification 4 du PLUi. Toutefois, cette qualification n'a pas un caractère définitif : leur statut fera l'objet d'un nouvel examen approfondi lors de la révision générale du PLUi, dont la prescription interviendra en 2026.

Modification sur la commune d'Huest : Au cours de la concertation, la commune a indiqué, par délibération, son souhait de maintien de la zone 1AU (secteur de la mare Lombaie), en effet un certificat d'urbanisme a été déposé. Afin de garantir la cohérence des documents d'urbanisme avec les démarches engagées par les administrés, cette zone sera maintenue en constructible 1AUh.

Toutefois, cette qualification n'a pas un caractère définitif : son statut fera l'objet d'un nouvel examen approfondi lors de la révision générale du PLUi, dont la prescription interviendra en 2026.

Suite aux modifications apportées au projet, les surfaces suivantes ne seront pas comptabilisées dans l'enveloppe ZAN, en zone naturelle ou agricole :

Lignerolles : 1,4133 hectares (maintenus en zone UH et UBb)

Angerville la Campagne : 1,8896 hectares (maintenus en zone 2AU)

Huest : 2.2681 hectares (maintenus en zone 1AUh)

Les notices associées ont été mises à jour.

Au total, et suite aux modifications, 177,2212 hectares seront reclassées en zone naturelle ou agricoles. Ces surfaces correspondent à des zones urbaines et à urbaniser (1AU et 2AU).

Il convient de préciser que, lors de l'élaboration de la notice, certains classements de parcelles ont pu être indiqués en zone agricole alors que leur inscription en zone naturelle s'avère plus cohérente avec les caractéristiques réelles du terrain, ou inversement. Ces ajustements ont été intégrés dans le dossier final afin de garantir la conformité du zonage avec la vocation effective des espaces concernés

ANNEXES au bilan



ÉVREUX, le 21 novembre 2025

Modification n°4 dite « simplifiée » du PLUi-HD de l'agglomération EPN
Consultation du public
Contribution de L'Après Évreux Portes de Normandie publiée le 21 novembre 2025

Questionnements et points de vigilance

Propos liminaire

La présente contribution est déposée dans le cadre de la procédure dite « Modification n°4 » du Plan local d'urbanisme intercommunal – Habitat et déplacements (PLUi-HD) de la Communauté d'agglomération Évreux Portes de Normandie (EPN).

Elle est déposée par Monsieur Valentin TEIXEIRA à deux titres :

- À titre individuel et citoyen en tant que résident sur Évreux ;
- Au titre de la section locale « Évreux Portes de Normandie » de l'Alliance pour la république écologique et sociale (L'APRÈS)¹.

Pour rappel, le PLUi-HD a vocation à définir les stratégies prospectives en matière d'aménagements et de développement des 74 communes de l'agglomération EPN. Au-delà et en complément des préoccupations de chaque commune, le PLUi-HD initial ainsi que les modifications ultérieures sont censé.e.s être traversé.e.s par une vision globale, soutenable et anticipatrice entre autres choses des changements climatiques en cours et à venir.

Notre section locale a essayé de consigner au mieux certaines données contextuelles et points de questionnements, selon nous de nature à ce que la « Modification n°4 » du PLUi-HD telle que présentée dans l'enquête publique soit fortement **questionnée**.

I / Carences d'information et de communication autour du dossier de consultation

L'ampleur non négligeable des évolutions contenues dans la « Modification simplifiée n°4 » concernant plusieurs collectivités territoriales incluses dans le périmètre d'EPN requerrait indubitablement que soit mise en place une **dynamique significative en termes de publicité, de communication et d'information** communautaire sur ce dossier.

- **Annonces légales** :

Aucune annonce dite « légale » n'a été versée au dossier de consultation (dossiers papier et dématérialisé).

Il est dommageable qu'aucune annonce de cette nature n'ait été publiée dans la presse locale/départementale, ce qui pourtant aurait permis d'augmenter la probabilité que des personnes (notamment celles directement concernées) soient informées de la présente procédure.

- **Affichage réglementaire** :

¹ <https://www.l-apres.fr/>

Dans le dossier disponible sous format papier au siège d'EPN et dans sa déclinaison dématérialisée ne figure aucun certificat administratif qui attesterait que les habitant.e.s de chacune des communes concernées par la « Modification simplifiée n°4 » du PLUi-HD ont été dûment informé.e.s du dossier par voie d'affichage légal dûment effectué sur chacune des communes concernées par les modifications.

Sur ce point, nous rappelons que les affichages légaux ont vocation à « *assurer une bonne information du public* », sauf à rendre caduque telle ou telle procédure, aussi « simplifiée » puisse-t-elle être.

Nous précisons par ailleurs que l'affichage légal doit être **continuuel** sur l'ensemble des panneaux réglementairement requis.

- **Accessibilité du dossier :**

L'ampleur non négligeable des **évolutions de parcelles** prévues par la « Modification simplifiée n°4 » requerrait **une large mise à la disposition** des publics concerné.e.s et **une facilitation** en la matière, pour leur permettre d'appréhender au mieux les modifications projetées sur chacune des communes concernées.

La situation est **très loin d'avoir été satisfaisante**.

En lieu et place d'une **mise à disposition continue** au siège communautaire d'EPN, comme cela était requis, il s'avère que l'hôtel d'agglomération est fermé au public chaque vendredi, ce qui n'était aucunement consigné dans l'avis de « Mise à disposition du public ». Cela a eu pour conséquences concrètes que sur la durée de la présente procédure², les publics ont été **empêchés d'accéder au dossier** papier au cours des cinq vendredis suivants :

- ✓ Vendredi 24/10/25 ;
- ✓ Vendredi 31/10/25 ;
- ✓ Vendredi 07/11/25 ;
- ✓ Vendredi 14/11/25 ;
- ✓ Vendredi 21/11/25 (**dernier jour de la mise à disposition des documents papier au sein d'EPN**).

S'agissant du vendredi 21/11/25, cela est d'autant plus problématique qu'il s'agissait du dernier jour pour pouvoir accéder aux documents papier et au registre manuscrit.

- **Agencement et contenu du dossier à EPN :**

² Du lundi 20 octobre 2025 au vendredi 21 novembre 2025 inclus

Le dossier accessible aux publics dans le hall d'EPN (derrière le comptoir d'accueil) était incorrectement agencé, avec notamment les pages A3 des plans et zonages qui étaient toutes des pages « volantes » non reliées et non numérotées. Il était donc impossible aux publics d'avoir l'assurance que toutes les pages des zonages étaient bien versées à la consultation.

S'agissant du registre lui-même : il n'était aucunement renseigné dans sa première page (absence de toute mention) et aucune page de ce registre n'était visée.

Des photographies horodatées ont été effectuées le 21/11/25 sur les éléments susmentionnés et sont naturellement disponibles en cas de nécessité.

S'agissant des **avis sollicités** dans la présente procédure :

Aucun tableau récapitulatif des avis sollicités n'a été versé au dossier papier et dématérialisé, afin que les publics puissent être informé.e.s de la globalité de ces avis, ainsi que des réponses apportées ou des éventuelles absences de réponses de la part de tel service institutionnel ou telle collectivité communale.

S'agissant des services institutionnels saisis dans le cadre de la présente procédure : seuls sont disponibles un avis de l'UDAP de l'Eure en date du 02 septembre 2025 et un avis de la MRAe en date du 08 octobre 2025.

La MRAe se borne à mentionner qu'elle « *ne s'est pas prononcée sur ce dossier* » dans le délai de deux mois prévus par l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme, ce qui selon nous mérite d'être questionné.

Dès lors, notre section propose que la MRAe soit **de nouveau sollicitée** ou, à minima, qu'elle puisse communiquer les éléments factuels qui pourraient peu ou prou expliquer cette absence d'avis formalisé.

D'autres services institutionnels ont-ils par ailleurs été sollicités, conformément à l'ensemble des prescriptions applicables dans le cas présent ? Dans l'affirmative, ces éventuels éléments n'ont pas été versés au dossier.

S'agissant des collectivités locales concernées par la présente procédure : aucun avis municipal (favorable, défavorable, modificatif ou non rendu) n'est mentionné, ni aucun document afférent versé au dossier. Il en est de même pour les délibérations municipales de chacune des communes concernées : aucune n'a été versée au dossier.

- **Personnes « éloignées » des usages numériques :**

S'agissant de la version dématérialisée du dossier de consultation et du registre³ : malgré son intérêt pour les personnes accoutumées à ce type de procédure, une telle modalité n'apparaît pas la plus adaptée aux habitant.e.s les plus **éloigné.e.s des usages numériques**.

Un rapport sénatorial en date du 17 septembre 2020 sur « *la lutte contre l'illectronisme et pour l'inclusion numérique* » rappelle que sont laissées « *sur le bord de la route* » les personnes qui sont « *incapables de réaliser des démarches administratives en ligne* »⁴.

Un récent autre rapport sénatorial en date du 16 septembre 2025 a de nouveau évoqué la problématique de la dématérialisation croissante des services publics et la difficulté d'accès ainsi générée auprès des usagers.ères non coutumiers.ières des usages numériques⁵.

- **Absence de toute signalétique municipale et communautaire :**

Alors qu'il était souhaitable de « visibiliser » l'existence de la présente procédure de consultation, **aucune signalétique communautaire** clairement identifiable n'a été mise en œuvre dans le hall du siège de la Communauté d'agglomération Évreux Porte de Normandie.

En aucun cas la possibilité d'accéder au dossier pendant la durée de la phase de consultation ne pouvait donc être **devinée spontanément** par les usagers.ères fréquentant le bâtiment pour telle ou telle raison.

- **Information dans le journal communautaire :**

Dans le numéro 132 (octobre-décembre 2025) du journal communautaire « *Évreux le Magazine – Évreux Portes de Normandie* », **aucune ligne** n'a été consacrée à la présente procédure de consultation. À minima, un encadré aurait mérité de figurer dans la rubrique « Agenda » (pages 37 à 39), mais force est de constater que cette option, même très minimaliste, n'a pas été retenue.

Cette **absence flagrante de toute information relative à la présente consultation** ne peut que questionner sur le plan des arbitrages ayant abouti à une telle situation.

- **Absence de toute campagne d'information et communication :**

Une absence patente de toute campagne d'information et de communication sur ce dossier de « Modification simplifiée n°4 » (affichage public, etc...) doit être relevée.

³ <https://www.registre-numerique.fr/modification-4-plui-eqn/documents>

⁴ <https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/structures-temporaires/missions-dinformation-communes/archives/mission-dinformation-lutte-contre-lillectronisme-et-inclusion-numerique.html>

⁵ <https://www.senat.fr/notice-rapport/2024/r24-895-notice.html>

Dans ce qui pourrait constituer un éventuel contre-exemple de modalité possible de communication (parmi d'autres exemples qui auraient pu être cités) : la métropole ROUEN NORMANDIE a effectué un affichage « *sur les écrans du métro/teor circulant sur le territoire métropolitain* » pendant deux semaines consécutives, à l'occasion d'une enquête publique sur la 5ème modification de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).

À la lumière de ce contre-exemple, parmi d'autres, le réseau de transports collectifs desservant Évreux et les autres communes concernées n'a aucunement été optimisé afin de communiquer largement sur la présente consultation.

- **Absence de réunion(s) publique(s) :**

Il convient de relever une **absence très questionnante de réunions publiques** qualitatives et implicatives, alors que cela était résolument souhaitable sur le présent dossier.

Ces rassemblements auraient pourtant été l'occasion d'expliquer les tenants et aboutissants du dossier et d'inciter la population à investir la consultation et à renseigner le registre (papier ou dématérialisé), pour celles et ceux qui l'auraient souhaité.

En l'état des informations et des documents versés au dossier de consultation (papier et dématérialisé) : une nuance toute particulière doit ainsi être opposée aux éventuels éléments de langage institutionnels qui tendraient à arguer que la population ébroïcienne et les populations des autres communes concernées auraient, dans leur diversité, été dûment informées de la présente procédure de consultation.

Au contraire, il appert que la communauté d'agglomération Évreux Portes de Normandie n'a pas manifesté de volonté institutionnelle d'informer largement et qualitativement les populations concernées, au-delà des seules obligations réglementaires.

À l'heure où une grande partie des acteurs publics regrette, de manière plus ou moins sincère, une désaffection persistante des habitant.e.s à l'encontre de la « chose publique », cette absence notoire d'une large communication institutionnelle sur le présent dossier ne peut qu'interroger.

II / Sur l'objectif réglementaire du « zéro artificialisation nette » (ZAN)

Dans les éléments versés au dossier, les « avantages » et les « gains » en vue d'aboutir à l'objectif réglementaire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) n'apparaissent pas clairement.

De la même manière, le lien entre les éléments de la présente procédure et le « rapport triennal sur l'artificialisation des sols » délibéré lors de la séance communautaire du 04 février 2025 n'est pas davantage établi.

Ces constats ne sont pas de nature à permettre d'avoir une vision suffisamment globale et prospective sur les évolutions contenues dans la « Modification simplifiée n°4 ».

III / Sur l'absence d'un « conseil de développement » au sein d'EPN

L'article L5211-10-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose⁶ qu'un « conseil de développement » doit être mis en place dans les établissements publics à fiscalité propre de plus de 50 000 habitant.e.s, catégorie administrative dont fait partie la Communauté d'agglomération Évreux Portes de Normandie (EPN).

Malgré qu'elle soit obligatoire, cette instance n'a pas été installée à ce jour au sein d'EPN, en dépit d'une délibération communautaire pourtant votée en date du 13 décembre 2022.

En l'espèce, le « conseil de développement » doit obligatoirement être *« consulté sur l'élaboration du projet de territoire, sur les documents de prospective et de planification résultant de ce projet, ainsi que sur la conception et l'évaluation des politiques locales de promotion du développement durable du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale »*.

Nous précisons que notre section a explicitement saisi Monsieur le Président d'EPN (par LRAR) sur cette absence illégale de « conseil de développement », sans qu'aucune action correctrice ne soit mise en place à ce jour.

Dès lors, l'absence de mise en place de cette instance obligatoire n'est-elle pas de nature à **questionner la licéité** du PLUi-HD originel et celle de ses modifications ultérieures, entre autres la présente procédure de « Modification simplifiée n°4 » ?

Notre section demande à ce que Monsieur le Préfet de l'Eure soit explicitement saisi sur cette absence de « conseil de développement » en lien avec la présente procédure. Nous proposons incidemment que l'éventuel avis préfectoral qui pourrait être rendu soit dûment versé au dossier de la présente consultation.

⁶ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048704504/2025-11-21

CONCLUSION

Force est de constater que la « simplification » procédurale délibérément adoptée dans le cas présent pour la « modification n°4 » du PLUi-HD a conduit à de nombreuses faiblesses, voire à des points de questionnement en termes de licéité.

Notre section demande que l'ensemble des points exposés ci-dessus soient dûment examinés et pris en compte ? Nous demandons par ailleurs que la présente contribution soit intégralement versée à la procédure.

Pour L'Après Évreux Portes de Normandie

Valentin TEIXEIRA

27000 ÉVREUX

evreux.agglo.epn@l-apres.fr

<https://www.l-apres.fr/>

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾

Valentin Teixeira et Chantal Dupont

Evran, le 21/11/25 à 14^h30

Notre section locale s'est présentée ce jour afin de consulter les documents de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLVi-HD.

Il s'avère que le vendredi est le jour de fermeture Théorique au public du site EPN. Cela pose une difficulté juridique, car l'affichage légal mentionne "du lundi 20/10 au vendredi 21/11 inclus".

Ce qui vaut pour ce vendredi vaut naturellement pour tous les vendredis durant l'enquête publique : vendredi 24/10 ; vendredi 31/10 ; vendredi 07/11 ; vendredi 14/11 et donc le vendredi 21/10 ⇒ 5 jours d'indisponibilité de l'enquête publique.

⇒ Combien de personnes ont été confrontées à cette fermeture ... notamment aujourd'hui 21/11 ?

Les observations ci-dessus valent plus particulièrement pour les personnes dites "éloignées" des usages numériques, qui auraient voulu consigner leurs observations de manière manuscrite.

S'agissant du dossier "papier" de la présente enquête publique : le présent registre n'a pas été visé par aucun commissaire-enquêteur, ni aucune autre personne habilitée. Les pages ne sont ni visées, ni numérotées.

S'agissant des documents d'urbanisme : il en est de même ! Rien n'est relié, ni numéroté. Comment être sûr.e que tous les documents à consulter sont bien présents ?

S'agissant de l'amiti du président d'EPN en date du 15

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

juillet 2024, ce document n'est pas versé aux pièces de la présente enquête publique. Comment, dès lors, s'assurer que les documents, ainsi que leur présentation, se situent en conformité avec les exigences et prescriptions de l'arrêté communautaire du 15 juillet 2024?

En résumé: les modalités de mise à disposition et d'organisation du présent dossier d'enquête publique sont à questionner!

Enfin, l'absence d'un "Conseil de développement" au sein d'EPN, malgré l'obligation légale issue de l'article L5211-10-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) n'a-t-elle pas de nature à remettre en question la légalité des présentes modifications n° 4 du PLVI-HD?

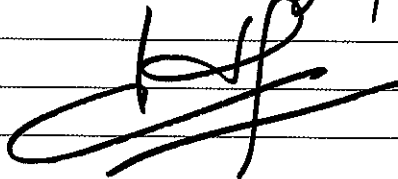
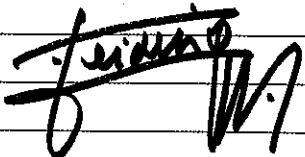
Nous rappelons, en effet, que le "conseil de développement" doit obligatoirement être consulté sur notamment "les documents de prospective et de planification résultant de ce projet".

Notre section locale a déjà sollicité Monsieur le Président d'EPN (par LRAR), sans aucun effet concret à ce jour.

Dans le cadre de la présente enquête publique, nous demandons à ce que Monsieur le Préfet soit explicitement saisi sur cette situation d'absence de "conseil de développement" en lien avec la présente enquête publique. Nous proposons que la réponse de Monsieur le Préfet lui-même (ou ses services) soit versée à la présente enquête publique et au rapport final qui sera établi.

Pour la section locale l'Après Evreux Pates de Normandie

Valentin Teixeira et Chantal Du Pont



Coordonnées: evreux.agglo.eph@l-apres.fr