

DÉPARTEMENT DE L'EURE

---o-O-o---

**Communauté d'agglomération EVREUX PORTES DE
NORMANDIE**

---o-O-o---

ENQUETE PUBLIQUE

Du 30 octobre 2025 au 1^{er} décembre 2025 inclus

Conclusions et avis du commissaire- enquêteur

Sur le projet de modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme

Inter-communal habitat et déplacements

**De la communauté d'agglomération EVREUX PORTES DE
NORMANDIE**



Documents de référence :

- Décision du Tribunal administratif n° E25000064/76 du 11/09/2025 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen désignant la Commission d'enquête
- Arrêté du Président de la communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie N° planification MB-GL/2025/09_25 du 6 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique.

Sommaire :

1 – Rappel de l'objet de l'enquête publique.....	2
2 – Déroulement de l'enquête publique.....	2
3 - Le dossier mis à enquête publique.....	4
4 - Bilan des observations.....	5
5 – Réponses de la communauté d'agglomération d'EPN - requêtes ou observations.....	6
6 – Commentaires du commissaire-enquêteur.....	6
7 - Conclusion et avis.....	7

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1 – Rappel de l'objet de l'enquête publique :

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) permet de définir une vision partagée du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Il fixe des orientations stratégiques sur des thématiques qui concernent le quotidien des habitants et des usagers (habitat, déplacements, développement économique, environnement) et définit des règles de constructions (implantation des bâtiments, hauteur, stationnement, aspect extérieur, clôtures).

Il a pour vocation de construire un territoire cohérent et attractif qui tienne également compte des spécificités de chaque commune.

Au gré de l'évolution du territoire et de son développement, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Evreux Portes de Normandie est amené à évoluer, à s'ajuster et par conséquence faire l'objet d'une ou plusieurs modifications ou révisions.

Afin de répondre au constat par le vécu et l'expérience de mise en œuvre que le PLUi comporte des erreurs matérielles, que des modifications de certaines dispositions aux divers documents constitutifs du PLUi (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) étaient nécessaires, qu'une mise en compatibilité avec les dispositions de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine s'imposait, une procédure de modification a été prescrite le 28 mars 2025. Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

2 – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité légale et réglementaire quinze jours avant son ouverture, rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux Paris-Normandie et La Dépêche.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été pris le 6 octobre 2025 et l'avis d'enquête apposé aux lieux habituels d'affichage des communes concernées par cette modification quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Le portail Internet d'Evreux Portes de Normandie ainsi qu'un registre dématérialisé, permettaient d'accéder à l'ensemble du dossier dématérialisé, une version papier étant également consultable au siège d'EPN et dans les communes désignées comme lieux de

permanence. Le public avait également la possibilité d'adresser ses observations par courrier postal et par courriel sur une adresse dédiée.

Le commissaire-enquêteur considère que l'ensemble des mesures de publicité a bien été respecté en temps et volume d'informations, de nature à renseigner le public sur la tenue de la procédure, les délais, dates des permanences et contenu du dossier.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en trois localités définies comme lieux de permanence durant quatre permanences réparties deux pendant des horaires d'après-midi correspondant aux dates et heures d'ouverture des mairies concernées.

La configuration des locaux et les conditions d'accueil du public ont paru tout à fait satisfaisantes, les communes et le siège de la communauté d'agglomération ont œuvré au mieux pour diffuser l'information et faciliter la réception du public. L'accueil a été très cordial à l'Hôtel d'Agglomération à Evreux. Toutefois, lors des permanences, le commissaire-enquêteur a perçu de la part de certains intervenants un agacement du fait que des réponses aux questions déposées lors des enquêtes publiques précédentes ne leur ont pas été communiquées ou répondues à leurs attentes

Le dossier identique au dossier figurant sur le registre dématérialisé était à la disposition du public conformément à l'article 3 de l'arrêté du 6 octobre 2025.

Le 1^{er} décembre 2025, à 9H21 Mr Serge Van Der Heyden a signalé n'avoir pas pu accéder à deux pièces du registre dématérialisé.

Les observations du public pouvaient être formulées sur les registres d'enquête, sur la messagerie dédiée, sur le registre dématérialisé ou par voie postale, la validité permanente de la messagerie ayant été constatée.

En outre, le service Planification d'EPN réadressait au commissaire-enquêteur les courriels et courriers qu'il recevait.

Dès les premières heures d'ouverture de l'enquête publique, de nombreuses personnes se sont manifestées, elles se sont essentiellement exprimées pendant les permanences sur les registres papier, par correspondance adressée à la C.E., sur la messagerie dédiée et le registre dématérialisé :

L'enquête ayant pris fin le lundi 1^{er} décembre à 12h00, les trois registres d'enquête ont été remis le lundi 1^{er} décembre 2025 au commissaire-enquêteur.

Il est notable d'établir le bilan suivant que

- ✓ 13 contributions sur les 3 registres 'papier'
- ✓ 6 Courriers
- ✓ 10 contributions sur le registre dématérialisé
- ✓ Concernant le registre dématérialisé, il y a eu 297 visiteurs ayant consulté 341 éléments du dossier et il y a eu 288 téléchargements.

Parmi les dépositions ou observations reçues lors de la consultation du public, certaines sont redondantes.

Ces observations ont fait l'objet d'un Procès-verbal de synthèse établi par le commissaire-enquêteur et d'un mémoire en réponse rédigé par le Maître d'Ouvrage qui a répondu aux problématiques évoquées dans le procès-verbal de synthèse. Ces documents sont consultables en annexes du Rapport d'enquête.

3 le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est composé de :

- Arrêté du 6 octobre 2025 de référence Planification MB-GL/2025/09_25
- Notice de présentation de la modification n°5 du PLUI
- Chapitre 1.2 Le rapport de présentation est modifié suite à la création du sous-secteur UAspr
- Le règlement : modifications portant sur les zones UX ; AU ; U et intégration dans l'annexe 5 du patrimoine arboré d'Evreux
- STECAL : 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sur les communes de Les Authieux ; Saint Vigor ; Mesnil sur l'Estrée ; Fontaine sous Jouy
- Modification des plans de zonage des communes : Les Authieux ; Saint Vigor ; Mesnil sur l'Estrée ; Fontaine sous Jouy ; Evreux ; Saint André de l'Eure ; Les Baux Sainte Croix
- Modification des orientations d'aménagement et de programmation de : Arnières sur Iton ; Les Baux Sainte Croix
- Avis de l'UDAP de l'Eure (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine),
- Observations sur le dossier par la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure),
- Avis de CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation Naturels, Agricoles, Forestiers)
- Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnemental).

Le dossier comportait des informations sur l'objectif de la modification, confortées par des plans, photographies permettant une bonne préhension des adaptations et des corrections d'erreurs.

.- Le Rapport de présentation

Le document présente la modification qui sera apportée au rapport de présentation actuel suite à la création du sous-secteur UAspr au sein de la ville d'Evreux.

- La notice de présentation

La notice de présentation présente les modifications apportées, à savoir :

- ✓ Certaines OAP sur 2 communes,
- ✓ Le règlement écrit (volume 1 : sur certaines règles présentant des difficultés d'exécution ; le volume 2 : les annexes pour des modifications relatives à l'organisation du document notamment le patrimoine arboré d'Evreux),
- ✓ Le règlement graphique pour corriger des erreurs matérielles et effectuer des ajustements nécessaires à la réalisation de projets.

Les modifications du règlement

Les modifications décrites portent essentiellement sur les zones UX, AU et U et l'annexe 5 par l'intégration du patrimoine arboré d'Evreux.

Les STECALS

Huit stecals sont définies ayant fait l'objet d'un avis de la CDPENAF, trois ont fait l'objet d'un avis défavorable.

Le Plan de zonage

Le dossier reprend en premières pages les STECALS précédemment vues, la création du sous- secteur UASPr à Evreux puis cinq modifications de zonage sont décrites.

4 - Bilan des observations

Une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été établie par le commissaire-enquêteur

Chaque observation, demande ou contribution entrante ou extérieure à l'enquête publique a fait l'objet d'une analyse :

- d'une recherche des parcelles sur Géoportail, sur le plan de zonage modifié de la commune concernée, ainsi que dans certains cas sur google Earth et sur le cadastre,
- d'une illustration si nécessaire afin de mieux appréhender la demande ou l'observation,
- d'une rédaction éventuelle d'un commentaire ou d'une remarque.

Les requêtes extérieures au périmètre de la modification 5, ont été reprises dans le procès-verbal par le commissaire-enquêteur, EPN ayant pris l'engagement d'y apporter des réponses

Les observations et avis émis par les personnes publiques associées :

Personnes publiques associées contactées n'ayant pas rendu d'avis mais toutefois considérés comme favorables au projet :

- Le Syndicat intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE27),
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Eure,
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) Portes de Normandie,
- Le Conseil d'Architecture et d'Environnement de l'Eure (CAUE 27),
- La Région Normandie,
- Chambre d'Agriculture de l'Eure,
- Communauté de communes du pays du Neubourg,
- Agglo Seine-Eure,
- Seine Normandie Agglomération (SNA),
- Département de l'Eure,
- Interco Normandie Sud Eure,
- Agglo Pays de Dreux,
- Communauté de communes du Pays de Conches,
- Le Syndicat Mixte du SCOT Evreux Portes de Normandie-Communauté du Pays de Conches (EPN-CCPC),
- Aux 74 mairies de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie
- Mairie des Baux Sainte Croix,
- MRAe (Toutefois l'absence d'avis ne signifie pas que l'avis est favorable mais que l'Autorité Environnementale ne s'est pas prononcée).

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de L'Eure des Bâtiments de France (UDAP de l'Eure),

Avis favorable, sous réserve de rectifier l'erreur dans la présentation mentionnant modification n°3 au lieu de N°5.

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Eure.

La DDTM signale que :

- ✓ La multiplication des STECALS va à l'encontre de l'article L151-13 du code de l'environnement qui précise que ces secteurs doivent présenter un caractère exceptionnel qui s'apprécie, entre autres caractères, en fonction des caractéristiques du territoire et du type d'urbanisation.
- ✓ La prise en compte du bâti existant en zone agricole ou naturelle est prévue aux articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme ; le règlement peut autoriser dans ces zones les extensions et annexes des constructions existantes, et désigner les bâtiments pouvant changer de destination.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

Avis favorable sur la modification de Secteurs de taille et de capacités d'accueil Limitées (STECAL) proposées dans le projet de modification, excepté 3 STECALS de St Vigor suivantes :

- ✓ Le classement en Ah des parcelles E17/18/19
- ✓ Classement en Ah des parcelles A218/227/229/230/231/232
- ✓ Classement en Ah de la parcelle D2

5 - Réponses de la communauté d'agglomération d'EPN aux avis - requêtes ou observations :

1) Personnes publiques associées et collectivités

EPN a suivi toutes les recommandations des PPA et en particulier celles de la CDPENAF qui a donné des avis défavorables sur 3 STECALS de la commune de ST Vigor. Les parcelles resteront en zone agricole.

2) Au public

Afin de faciliter leur traitement, ces contributions ont été examinées selon le moyen utilisé pour la déposition. Quand des doublons ou des observations différentes sur une même parcelle ont été constatés, EPN a répondu de manière à ce que sa position soit connue de chaque déposant / requérant. Une réponse argumentée à chaque observation a été effectuée par EPN.

6-Commentaires du commissaire-enquêteur.

Les réponses sont plus ou moins identiques pour les observations extérieures à la modification n°5.

Le dossier présenté par EPN a pour finalité de corriger des erreurs matérielles, d'ajuster certains documents du PLUi (zonage, règlement, OAP) en fonction d'un vécu et de certaines évolutions sur le terrain sans pour autant changer notamment les orientations du plan d'aménagement et de développement durables et de mettre en compatibilité le PLU avec les dispositions de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Les modifications apportées au rapport de présentation et au règlement les corrigent et sont pleinement en accord avec les objectifs de la modification n°5.

Les modifications des OAP d'Arnières sur Iton et les Baux Sainte Croix constituent des ajustements par rapport à l'évolution des constructions au sein des deux communes.

Les STECALS vues dans cette modification résultent bien dans l'ensemble d'erreurs du fait qu'aucun lien avec l'activité agricole existe. Concernant la parcelle D2 de St Vigor, le commissaire-enquêteur a justifié dans son rapport d'un avis contraire à celui de la CDPENAF ; toutefois EPN a mentionné que ce zonage sera de nouveau étudié à l'occasion de la révision générale, afin de permettre l'évolution modérée des habitations concernées et de leurs annexes.

Les modifications de zonage résultent de cas isolés, pris par ci par là et sont justifiées notamment soit par l'étude du contexte environnant, soit d'une modification antérieure, soit par rapport au caractère paysager.

Le commissaire-enquêteur considère que ces modifications / ces évolutions permettent d'améliorer concrètement le plan local d'urbanisme afin qu'il corresponde au mieux au territoire des communes concernées tout en respectant le cadre défini pour cette enquête publique par les arrêtés communautaires du Président d'EPN Planification /200502 et Planification MB-L/2025/09/25.

Ces évolutions ne sont pas exhaustives, ne serait-ce qu'au vu d'observations exprimées.

7- Conclusion et avis :

Au terme des 32,5 jours consécutifs d'enquête et après avoir :

- Porté une étude attentive et approfondie au dossier et éléments joints soumis à l'enquête publique, évalué les diverses observations, les orientations et motivations du Conseil communautaire et les avis émis, établi le rapport d'enquête,
- Examiné les différentes requêtes,
- Pris en compte et répondu aux observations du public : orales, par courrier et internet ou inscrites sur les 3 registres d'enquête.

Considérant :

- Que le public a pu, dans de bonnes conditions, consulter les dossiers, s'informer au cours des 4 permanences et exprimer librement ses observations, doléances ou propositions, oralement, sur les registres, par courrier ou par Internet,
- Que le dossier soumis à enquête publique était bien documenté, rédigé de manière compréhensible et illustrés de graphiques et photographies permettant au lecteur une approche claire et globale des modifications,
- Que les évolutions de zonage, des OAP corrigent des erreurs et correspondent à des ajustements, favorisent bien les équilibres entre les besoins en urbanisation, la gestion économe du foncier, la défense des zones agricoles et la protection de l'environnement et ne portent pas atteinte aux orientations du PADD .

Conclusions et avis du commissaire -enquêteur
Projet de modification n°5 du PLUi

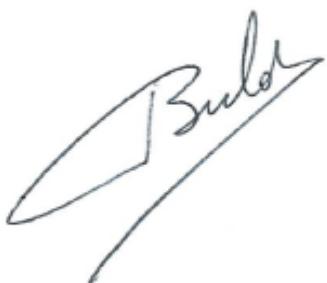
-- Que les Personnes Publiques Associées ont émis des favorables, parfois défavorables mais suivis des modifications souhaitées par EPN, que ces avis ne remettent pas en cause la finalité du projet,

- Que les réponses d'EPN aux observations du commissaire-enquêteur et du public sont justifiées, sans pour autant être favorables aux attentes de celle-ci,

-Que le nombre important d'observations relevées et les moyens d'information/communication mis en place ne justifiaient pas d'une éventuelle prolongation d'enquête.

Vu les éléments qui précèdent, le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable** au projet de modification n°5 du Plan local d'urbanisme intercommunal d'Evreux Portes de Normandie, tel que mis à l'enquête publique et compte-tenu des engagements pris par Evreux Portes de Normandie

Le commissaire enquêteur
Bulot Jean-Jacques

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bulot".