

**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<sup>er</sup> décembre 2025 inclus**  
**RAPPORT du commissaire- enquêteur**  
**Sur le projet de modification 5 du PLUi-HD**  
**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.
- Ce rapport du Commissaire Enquêteur comporte **58** pages.  
Document édité le 11 décembre 2025

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

**Table des matières**

1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE : .....	4
1-1– Présentation de la communauté d'agglomérations Portes de Normandie : .....	4
1-2- Présentation de la modification n°5 de la Communauté d'agglomérations d'Evreux Portes Normandie. ....	6
1-3- Les pièces modifiées du PLUi : .....	7
1-4 -Objet de l'enquête publique : .....	7
1-5 – Cadre juridique et réglementaire : .....	8
1-6 - Composition du dossier soumis à l'enquête : .....	8
1-7 Contexte et enjeux du projet : .....	9
2– ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE : .....	9
2-1 – Désignation du commissaire-enquêteur: .....	9
2-2 – Arrêté de l'Agglomération EPN prescrivant l'enquête publique : .....	9
2-3 – Préparation de l'enquête .....	9
2- 4 – Déroulement de l'enquête publique : .....	10
2-5 – Mesures de publicité et information du public .....	10
2-6- Clôture de l'enquête publique : .....	11
2-7 – Remise du Procès-verbal de Synthèse : .....	11
2-8 Etude détaillée des observations du public .....	12
2-9 – Mémoire en réponse de l'Agglomération EPN – Service Planification : .....	12
2-10– Remise du rapport et des conclusions : .....	12
3- ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET : .....	12
3-1.- Le Rapport de présentation .....	12
3-2- La notice de présentation.....	13
3-3- les modifications du règlement .....	13
3-4 -Les STECALs.....	13
3-5- Le plan de zonage.....	18
3-6 - Les OAP .....	20
3-7 – Avis des Personnes publiques associées .....	22
4- LE PROCES VERBAL-Réponses de l'EPN -commentaires /avis du CE.....	23
1- L'enquête publique.....	23
2- Les observations et avis émis par les Personnes Publiques Associées.....	24
3- Analyses des observations du public .....	24
3-1 Observations recueillies au cours des permanences.....	24
3-2 Observations formulées sur les registres « papier » (3-2-1 à 3-2-14) .....	25
3-3 Observations formulées par courrier (3-3-1 à 3-3-6).....	39
3-4 Observations formulées sur le registre dématérialisé (3-4-1 à 3-4-7).....	41
4- Observations et commentaires du commissaire-enquêteur .....	56

**Préambule :**

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. Il peut éventuellement faire l'objet d'une ou plusieurs modifications ou révisions.

L'ensemble des élus s'est exprimé sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les équipements, l'économie, la mobilité ou encore l'habitat.

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 et à s'ajuster. Suite à son approbation le 17 décembre 2019, il a été décidé de prescrire une première procédure de modification le 3 juin 2020, approuvée le 28 septembre 2021. Une deuxième procédure de modification a été prescrite par arrêté du Président en date du 5 octobre 2021 et approuvée le 11 octobre 2022. Une troisième procédure de modification a été prescrite par arrêté du 29 juin 2023 et approuvée le 15 octobre 2024. Une procédure de modification 4 (simplifiée) est en cours et prescrite le 15 juillet 2024, afin de mettre en comptabilité le PLUi avec les objectifs de réduction de consommation foncière fixés dans le SRADDET.

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..

Cette modification na pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (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 nuisance.

Il est rappelé que dans le cadre de l'enquête publique, procédure juridiquement encadrée, le travail du commissaire-enquêteur a consisté avant tout à renseigner le public, lui donner l'information la plus complète possible en présentant le projet de manière indépendante, objective, désintéressée, neutre et impartiale, et en lui garantissant également la possibilité de s'exprimer librement avec la garantie d'une restitution sans faille, et sans exception, de ses observations et propositions auprès du Maître d'Ouvrage.

De ce fait, la finalité recherchée relève essentiellement d'une « aide à la décision » sur la procédure en cours, à savoir l'approbation par le conseil communautaire du PLUi-HD révisé en partie, en étudiant les observations formulées et, éventuellement, portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le Maître d'Ouvrage.

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

Le présent rapport se veut être un compte-rendu de l'enquête publique par une transcription fidèle, complète et objective de son déroulement.

Il se subdivise en deux parties distinctes :

- la **première** rappelle l'objet et les caractéristiques de l'enquête publique, rend compte de l'organisation et de son déroulement, présente les éléments du dossier et l'analyse des observations,
- la seconde, intitulée « **Conclusions motivées** » de la commission d'enquête, exprime un avis personnel et impartial sur le projet de modification n°5 du PLUi-HD

Le commissaire-enquêteur certifie qu'il n'est aucunement intéressé à l'opération à titre personnel, ou en raison de ses fonctions présentes ou passées.

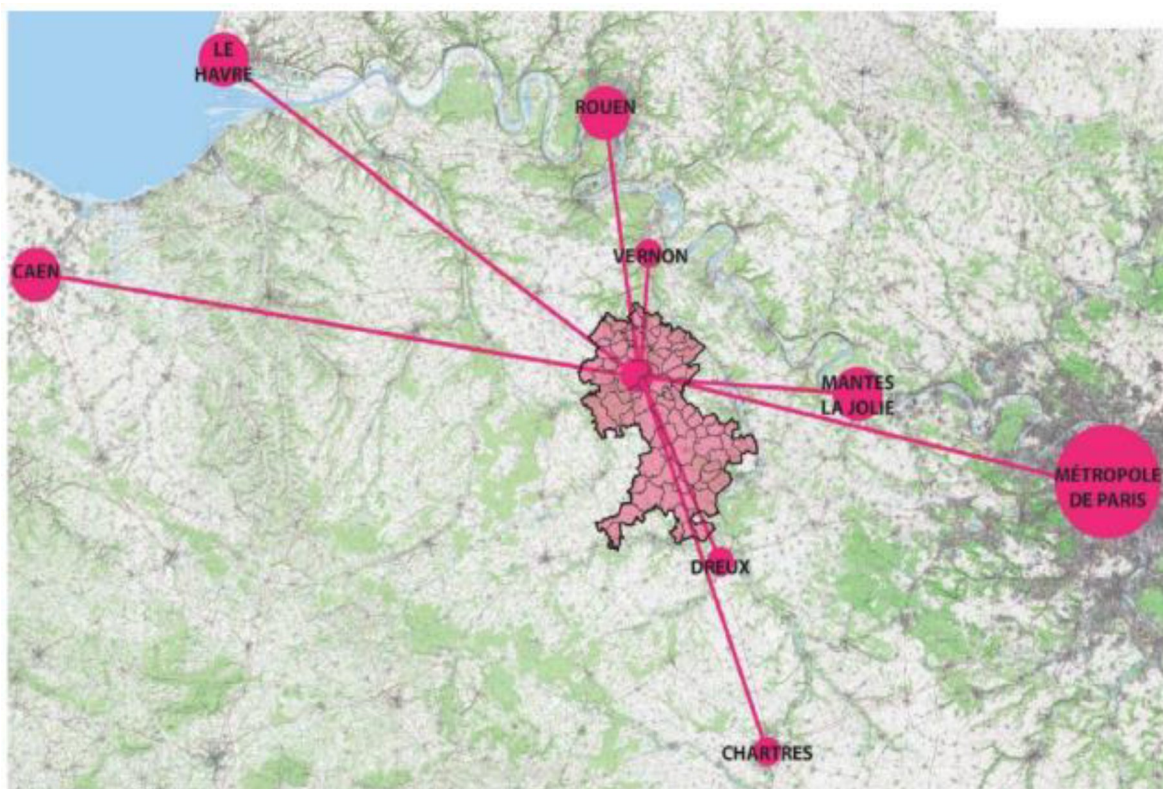
### 1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

#### 1-1– Présentation de la communauté d'agglomérations Portes de Normandie :

La communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie (EPN) a été créée le 1er janvier 2017. Elle est issue de la fusion de la communauté d'agglomération du Grand Evreux (GEA) et de la communauté de communes de la Porte Normande puis par la suite de l'intégration de 12 communes supplémentaires le 1er janvier 2018. Regroupant 74 communes, avec Evreux chef-lieu de département, elle comporte environ 115 000 habitants sur une superficie de 659 km². L'EPN constitue un maillon de l'axe Seine qui relie Paris, Rouen et le Havre. Le territoire se retrouve à la jonction des influences franciliennes à l'est, rouennaise au nord et de Dreux au sud.



## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi



EPN dans le vaste territoire normand et francilien  
Source : IGN

### LES CHIFFRES CLÉS

**74**  
communes

**115 787**  
habitants

**22,5%**  
de surface boisée et  
naturelle (eau, prairie etc)

**68%**  
de surface agricole

**9,5%**  
de surface urbanisée

**49 910**  
emplois (base 2014)

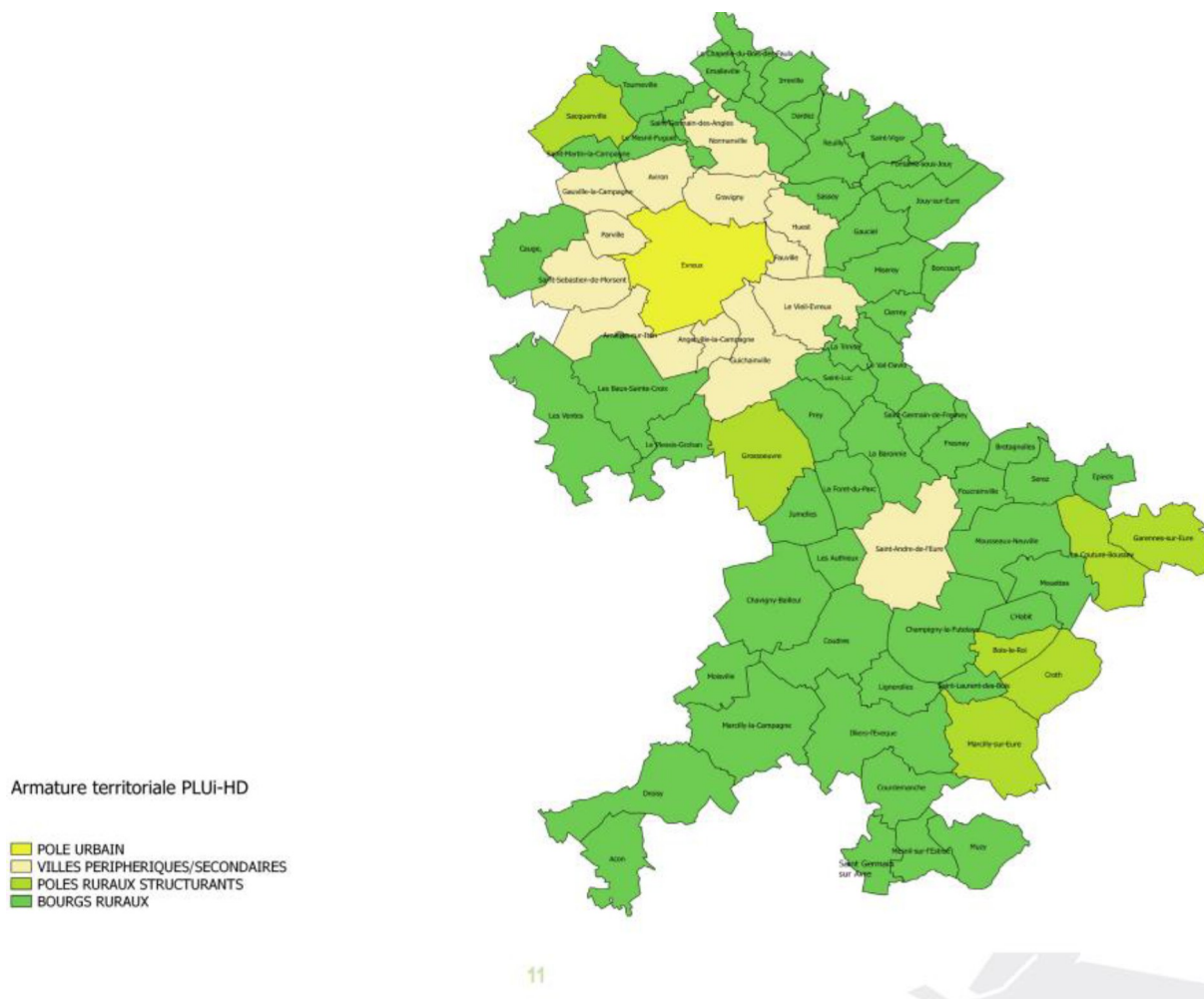
**659 km<sup>2</sup>**  
de superficie

**3 800**  
étudiants

Le territoire de l'EPN est structuré autour d'un pôle urbain Evreux et de villes périphériques (Normanville, Gravigny, Fauville, Huest, Le-Vieil-Evreux, Guichainville, Angerville-la-Campagne, Arnières-sur-Iton, Saint-Sébastien-de-Morsent, Parville, Gauville-la Campagne et Aviron), d'un pôle secondaire au sud du territoire : Saint-André-de-l'Eure, de pôles ruraux structurants (Sacquenville, Grosseoeuvre, Garennes-sur-Eure, La-Couture-Boussey, Bois-le-Roi, Croth, Marcilly-sur-Eure) et de bourgs ruraux constitués par les autres communes du territoire.



## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi



### 1-2 - Présentation de la modification n°5 du PLUi-HD de la Communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie

LA NECESSITE DE PROCEDER A L'ELABORATION DU PROJET DE MODIFICATION n° 5 :

Depuis son approbation le 17 décembre 2019, il a été constaté un certain nombre d'erreurs matérielles sur les plans de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit également de procéder aux ajustements rédactionnels (réglementaires, graphiques) tenant compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre.

Une cinquième procédure de modification a donc été prescrite le 28 mars 2025 ( arrêté PLANIFICATION/2025\_02) et engagée sur ces fondements. Les évolutions envisagées prescrites dans l'arrêté Planification /2025\_02 du 28 mars 2025 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.

Les évolutions du PLUi sont donc conduites dans le cadre d'une procédure de modification prévue par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Les évolutions portent notamment sur :

- La modification de dispositions écrites ou graphiques en lien avec des études ou projets en cours sur le territoire d'EPN ;
- La modification d'OAP ;

-L'intégration du site patrimonial remarquable d'Evreux (SPR)

Les caractéristiques principales des modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLUi sont exposées dans les différentes notices constitutives du dossier de modification. Les évolutions qu'il est prévu d'apporter au PLUi sont essentiellement constituées par des mesures correctives ou des ajustements ponctuels qui ne sont pas susceptibles d'emporter des incidences nouvelles sur l'environnement. Elles constituent davantage des corrections techniques destinées, soit à rectifier des erreurs matérielles, soit à préciser certaines dispositions au regard d'études ou de projets de construction ou d'aménagement.

### **1-3- Les pièces modifiées du PLUi**

Les pièces modifiées du PLUi sont le rapport de présentation, règlement écrit et ses documents graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est mis à jour suite à la création du sous-secteur UAspr.

#### **Les OAP**

Les OAP de secteurs sont modifiées pour être corrigées ou complétées en fonction de l'avancement des projets. Ces modifications ne remettent pas en cause la densité ou la programmation des projets mais concernent davantage des erreurs d'écritures ou des précisions apportées relatives à la distribution des aménagements. Sept communes sont concernées par ses modifications d'OAP.

#### **Le règlement écrit**

Le règlement écrit est constitué de deux volumes :

- Le volume 1 constitue le règlement écrit comprenant les règles applicables dans chacune des zones définies ;
- Le volume 2 constitue les annexes du règlement comprenant l'ensemble des protections patrimoniales, le lexique et les emplacements réservés.

Les deux volumes sont modifiés. Sur le volume 1 sont modifiées certaines règles présentant des difficultés d'exécution, un ajout de précision sur d'autres règles permettant de faciliter la compréhension de la règle initiale. Pour le volume 2, les annexes du règlement comportent également des modifications relatives à l'organisation du document notamment le patrimoine arboré (L151-23 du CU) d'Evreux.

#### **Le règlement graphique**

Le règlement graphique comprend l'ensemble des plans de zonage des communes-membres d'EPN. Les plans sont modifiés en fonction des erreurs matérielles constatées par les communes ou des ajustements nécessaires à la réalisation des projets. Sur cette procédure, plusieurs Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont créés afin de régulariser des constructions ou activités déjà existantes, dans des zones agricoles ou naturelles.

### **1-4 – Objet de l'enquête publique :**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement. L'enquête publique doit permettre à la communauté d'agglomération d'Evreux Portes de Normandie d'être informée des observations de la population et de l'avis du commissaire-

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

enquêteur, avant d'amender éventuellement le projet pour le présenter à l'approbation du conseil communautaire.

**1-5 – Cadre juridique et réglementaire :**

Le PLUi est un document de planification qui détermine les orientations stratégiques à l'échelle d'une commune ou groupement de communes d'un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements industriels et commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Institué par la loi SRU du 13 décembre 2000 (article L151 et suivants du CU), le PLU est l'expression d'un projet d'aménagement et de développement durable. Il exprime à ce titre un projet global ;

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle2 » a renforcé le rôle de ces documents de planification et en fait un outil au service de l'aménagement et du développement durables des territoires;

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové;

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

L'article L 151-1 du Code de l'urbanisme fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes du droit de l'urbanisme exprimés notamment à l'article L101-2 du même code ;

*L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs énoncés dans les lois qui précèdent retranscrites dans le code de l'urbanisme.*

L'enquête publique, objet du présent rapport, se situe dans le cadre juridique défini entre autres par :

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-19 et suivants et R153-8 et suivants ;
- le Code de l'environnement L.123-1 et suivants et R123-9 et suivants ;
- l'arrêté communautaire du Président de l'EPN « Planification /2025\_02 », en date du 28 mars 2025 prescrivant la modification n°5 du PLUi-HD ;
- la décision N° E 23000064/76 du 11 septembre 2025 du Président du Tribunal Administratif de Rouen désignant le commissaire-enquêteur ;
- l'arrêté planification MB-GL/2025/09\_25 du 6 octobre 2025 du Président de la communauté d'agglomérations Evreux Portes de Normandie portant mise à enquête publique de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**1-6- Composition du dossier Modification 5 du PLUi-HD**

- 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 d'une annexe 5



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

- 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)

**1-7- Contexte et enjeux du projet :**

Depuis son approbation le 17 décembre 2019, il a été constaté un certain nombre d'erreurs matérielles au sein des divers documents constitutifs du PLUi sur les plans de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation. En tenant compte du retour d'expérience, des ajustements rédactionnels (réglementaires, graphiques), et l'intégration de la zone UAspr d'Evreux dans la zone UA doivent faire l'objet de cette modification n°5 prescrite le 28 mars 2025 par l'arrêté PLANIFICATION /2025\_02 et conformément aux articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

**2- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

**2-1 – Désignation du commissaire-enquêteur titulaire et du suppléant :**

Par décision n° E25000064/76 en date du 11 septembre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen a procédé à la désignation du commissaire-enquêteur titulaire et du suppléant suivants :

- commissaire-enquêteur titulaire, monsieur Bulot Jean-Jacques, responsable hygiène sécurité environnement retraité,
- commissaire-enquêteur suppléant, monsieur Chagnaud François responsable fonctionnaire territorial retraité.

**2-2 – Arrêté de l'Agglomération EPN prescrivant l'enquête publique :**

L'Arrêté « PLANIFICATION MB-GL/2025/09\_25 » en date du 6 octobre 2025 a été rédigé en concertation avec le commissaire-enquêteur.

Il indique les dates et la durée de l'enquête publique pour une durée de **trente-deux jours et demi consécutifs** :

**- du jeudi 30 octobre 2025 à 9h00 au lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025 à 12h00.**

Siège de l'enquête : l'Hôtel d'Agglomération, 9 rue Voltaire, 27000 Evreux

**2-3 – Préparation de l'enquête :**

*Réunions préparatoires*

**Le jeudi 25 septembre 2025 de 14H à 16h00**

Participants :

- Mme BURET Mathilde du Service Planification
- Mr Labouille Guillaume Service Application du droit des sols et planification stratégique

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

- Monsieur Jean-Jacques BULOT commissaire-enquêteur.

Les décisions prises sont les suivantes :

- dates de l'enquête : du 30 octobre 2025-9h00 au 1er décembre 2025-12h00 soit 32 jours et demi consécutifs,
- Siège de l'enquête : l'Hôtel d'Agglomération EPN – 9 rue Voltaire 27000 Evreux,
- Nombre et lieux des permanences : 4 permanences dont 2 au siège de l'enquête, 1 à St Vigor, 1 à St André de l'Eure,
- Parutions légales dans les deux journaux suivants : Paris Normandie et la Dépêche,
- Registre dématérialisé : PubliLégal
- une adresse mail spécifique à l'enquête publique

**Le vendredi 3 octobre 2025 de 14H00 à 14h30**

- Paraphage des 3 registres version papier par le commissaire-enquêteur.

Le 14 octobre 2025, l'accès au registre dématérialisé est donné au commissaire-enquêteur.

**2- 4 – Déroulement de l'enquête publique :**

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté du président de l'Agglomération EPN, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des permanences, afin de recevoir les observations sur les registres d'enquête publique prévus à cet effet.

<b>Les permanences suivantes ont été assurées : Lieux d'enquête</b>	<b>Dates et horaires des permanences</b>	<b>Nombre de personnes rencontrées</b>
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMERATION	Le jeudi 30 octobre de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)	6 personnes pour 2 dépositions , une consultation des documents et 1 demande de renseignement
MAIRIE de ST VIGOR	Le mercredi 12 novembre 2025 de 14h00 à 17h00	
MAIRIE de ST ANDRE DE L'EURE	Le mercredi 19 novembre 2025 de 14h00 à 17h00	
EVREUX / HOTEL D'AGGLOMERATION	Le lundi 1er décembre 2025 de 9h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)	

**L'enquête publique a été clôturée le 1<sup>er</sup> décembre 2025 à 12h00.**

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<sup>er</sup> décembre 2025, à 9H21 Mr Serge Van Der Heyden a signalé n'avoir pas pu accéder à deux pièces du registre dématérialisé.

**2-5 – Mesures de publicité et information du public :**

**Affichage de l'arrêté de l'Agglomération EPN :**

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---

L'arrêté du Président de l'Agglomération daté du 6 octobre 2025 a été diffusé sur les 74 communes de l'Agglomération et sur le site informatique d'EPN. Il a été affiché à l'Hôtel d'Agglomération d'EPN.

Un avis d'enquête publique (format papier A2 sur fond jaune) a été affiché à l'Hôtel d'Agglomération d'EPN, siège de l'enquête, ainsi que dans les communes concernées par le projet sur les panneaux extérieurs habituels, 15 jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

### ***Insertion de l'avis dans la presse :***

L'avis d'enquête reprenant les dispositions de l'arrêté à la connaissance du public a été publié par l'Agglomération dans deux journaux locaux et régionaux diffusés dans le département de l'Eure dans les délais réglementaires 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

1er avis - La Dépêche et Paris Normandie vendredi 10 octobre 2025,

2ème avis - La Dépêche vendredi 7 novembre 2025 et Paris Normandie samedi 8 novembre 2025.

### ***Autres moyens d'information :***

Comme il est mentionné à l'article 3 de l'arrêté, les pièces du dossier ont été publiées en version numérique :

– sur le site : [https://www.evreuxportesdenormandie.fr/economie-et-](https://www.evreuxportesdenormandie.fr/economie-et-amenagements/amenagements/plan-local-durbanisme-intercommunal-hd/)

[amenagements/amenagements/plan-local-durbanisme-intercommunal-hd/](https://www.evreuxportesdenormandie.fr/economie-et-amenagements/amenagements/plan-local-durbanisme-intercommunal-hd/)

– sur un site dédié (registre dématérialisé) : <https://www.registre-numerique.fr/modification-plui-epn/documents>

– et depuis un poste informatique mis à disposition à EPN.

### **2-6- Clôture de l'enquête publique :**

**L'enquête s'est terminée le 1 décembre 2025 à 12h00 au siège d'EPN à EVREUX.**

Les trois registres ont été récupérés dans les mairies par le Service Planification et remis au commissaire-enquêteur le 1<sup>er</sup> décembre 2025. Ils ont été clôturés par le commission.

Selon les dispositions de l'article 6 de l'arrêté du Président d'EPN, une réunion a été fixée pour communiquer au Service Planification les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.

### **2-7 – Remise du Procès-verbal**

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

Chaque observation a fait l'objet d'une analyse :

- 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,

- rédaction éventuelle d'un commentaire sur son opportunité.

La date de la remise a été choisie par le Service Planification.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis en mains propres et commenté par le commissaire enquêteur au cours d'une réunion : 5 décembre 2025 de 9H30 à 12h00

### **Etaient présents :**

Le commissaire-enquêteur

– Monsieur Jean-Jacques Bulot,

– Madame Mathilde Buret, Service Planification.

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---

Le PV dresse les avis des PPA (personnes publiques associées), les observations du public ainsi que celles du commissaire-enquêteur.

### **2-8-Etude détaillée des observations du public :**

- Deux personnes sont venues à la permanence de St André de l'Eure pour consulter le dossier, l'une des deux personnes a précisé qu'à St André de l'Eure, la demande de classement en zone Uj d'une partie de la parcelle ZN143 d'environ 1 hectare au voisinage de l'entreprise TCB résulte d'un projet de la création d'une déchetterie.

### **Consultation du dossier et demandes de renseignements sans observation lors des permanences :**

3 personnes lors de permanence du 30 octobre 2025

2 personnes lors de la permanence du 19 novembre 2025

### **Concernant les contributions et observations reçues du 30 octobre 9h00 au 1<sup>er</sup> décembre 12h00**

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. Dans l'examen de ces dernières, la redondance sera signalée

### **2-9 – Mémoire en réponse de l'Agglomération EPN – Service Planification :**

Le Service Planification d'EPN a répondu dans un mémoire en réponse adressé par mail au commissaire enquêteur le 9 décembre 2025.

### **2 -10 – Remise du rapport et des conclusions :**

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de l'enquête publique, et après avoir pris en compte l'ensemble des éléments, le commissaire-enquêteur a remis au Service Planification de l'Agglomération EPN son rapport sur l'enquête publique modification n°5, accompagné des conclusions et de l'avis motivé le 11 décembre 2025

## **3 - ANALYSE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROJET :**

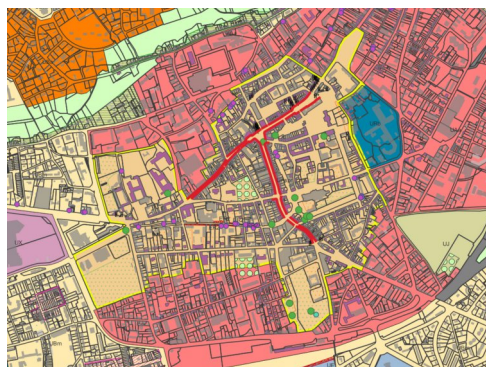
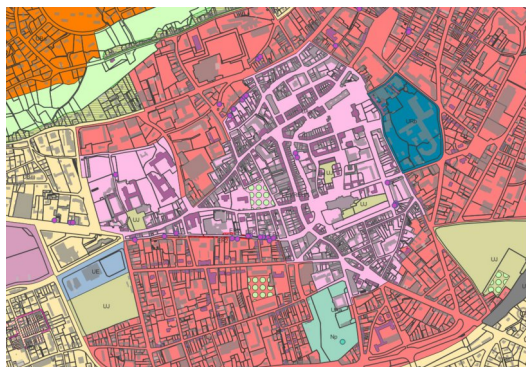
### **3-1.- Le Rapport de présentation**

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.

Ce sous-secteur, qui correspond au périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et à l'hyper centre d'Evreux, intègre des éléments de protection présent dans le règlement de l'AVAP (trame jardinée et naturelle, arbres remarquables)

Zonage actuel

Zonage Projet



### 3-2 -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.

### 3-3 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

### 3-4 Les STECALs

#### Les Authieux

Classement en Nh de la parcelle AC31, actuellement classée en N et qui correspond au jardin de l'habitation située sur la parcelle AC32. Aujourd'hui les propriétaires n'ont pas la possibilité de faire un garage. La surface classée en zone Nh est d'environ 1427 m².

Zonage actuel



Zonage projet



vue aérienne



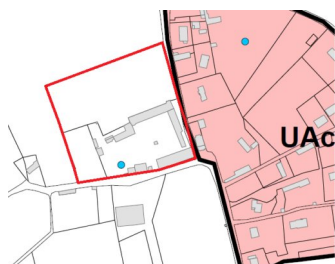
Aujourd'hui, la parcelle n'a pas de vocation naturelle stricte, un aménagement type parking pour véhicule est existant. La capacité de la STECAL ne permet que de réaliser des annexes non habitables, il n'y a pas de possibilité de créer des logements.

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

### Saint Vigor Lieu dit Chanteloup

Classement en Ah des parcelles E17/E18/E19 classées actuellement en zone A

Zonage actuel



Zonage projet



vue aérienne

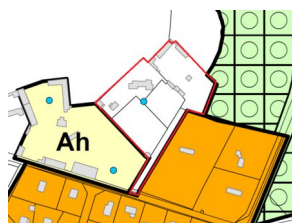


Avis défavorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), le dossier présenté ne justifie pas le respect des critères énoncés par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

### Saint Vigor 'Le Mesnil Anseume'

Classement en Ah des parcelles A218/227/229/230/231/232. Ces parcelles et habitations n'ont aucun lien avec une activité agricole.

Zonage actuel



Zonage projet



vue aérienne



Avis défavorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), le dossier présenté ne justifie pas le respect des critères énoncés par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

### Saint Vigor (n°3 rue Grande)

Classement en zone Ah de la parcelle D2 sans lien avec une vocation agricole. Présence d'une habitation

Zonage actuel

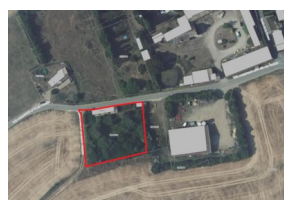
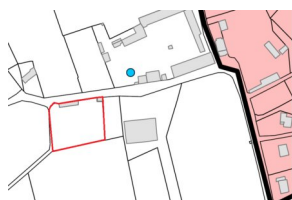
Zonage projet

vue aérienne



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---



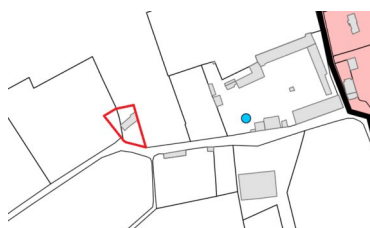
Avis défavorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). La commission demande que la délimitation de la zone soit limitée au secteur strictement nécessaire à l'implantation d'une annexe afin de préserver l'espace boisé.

**Avis du CE l'espace boisé est-il protégé ?**

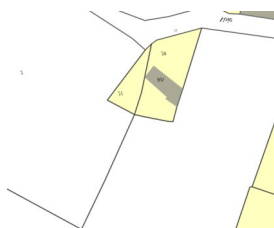
Saint Vigor (n°12 rue Grande)

Classement en Ah des parcelles E20/21 qui n'ont aucune vocation agricole, présence d'une habitation.

Zonage actuel



Zonage projet



vue aérienne



Avis favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) dans la mesure où cela permet un développement limité de l'existant.

**Remarque du CE : Vérifier les références des parcelles ; il s'agit des parcelles E20 et E21**

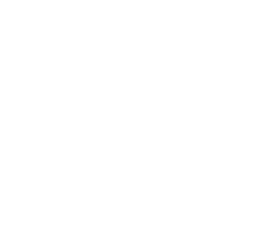
Saint Vigor (1 bis Chanteloup)

Classement en zone Ah de la parcelle ZA 0018 du fait de la présence d'une habitation sans lien avec une activité agricole.

Zonage actuel



Zonage projet

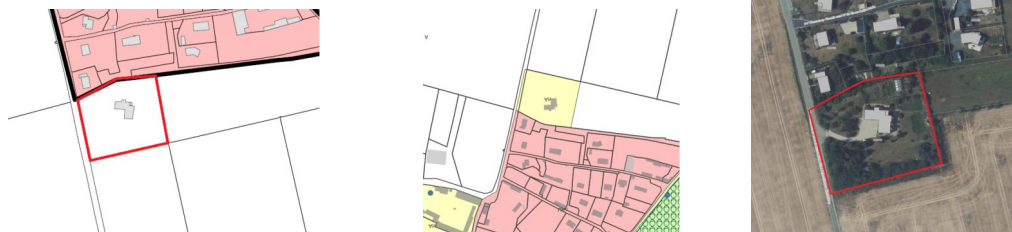


vue aérienne



## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---



Avis favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) dans la mesure où cela permet un développement limité de l'existant.

Observation du CE



Concernant St Vigor dossier Notice STECAL (CDPENAF) page 7/13 il est mentionné la parcelle ZA13 d'une superficie de 624 m<sup>2</sup>. Ayant consulté Geoportail et extrait la photo ci-dessus ; la même parcelle est référencée sous le numéro 0018 et d'une superficie de 6233 m<sup>2</sup> (par la mesure de surface de géoportail la surface est approximativement de l'ordre de 6000 m<sup>2</sup>).

Sur le plan de la commune de St Vigor sur le site EPN, le tracé concernant cette zone englobe sur une seule surface les parcelles ZA0018+ZA0019+ZA0020 de la photo jointe.

Selon Geoportail, la surface devenant Ah serait de l'ordre de 6233 m<sup>2</sup>, et son numéro serait 0018 et non 0013

CDPENAF a donné un avis favorable probablement en intégrant une surface de 624 m<sup>2</sup>

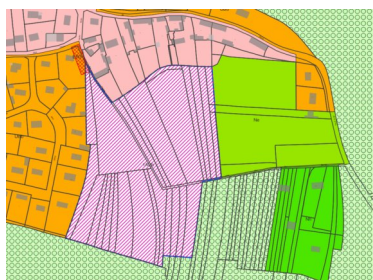
### Mesnil sur l'Estrée

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---

Classement en zone Ne et N de la zone 1AU suite à la suppression de l'OAP, la commune conserve son projet d'équipement d'intérêt collectif. Les parcelles B178 et 180 ont été intégrées à la zone U car elles composent des fonds de jardin où il existe des projets d'annexes. Aucun nouveau logement n'est possible sur ces deux parcelles.

Zonage actuel



Zonage projet



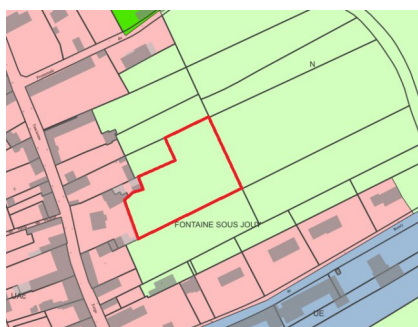
vue aérienne



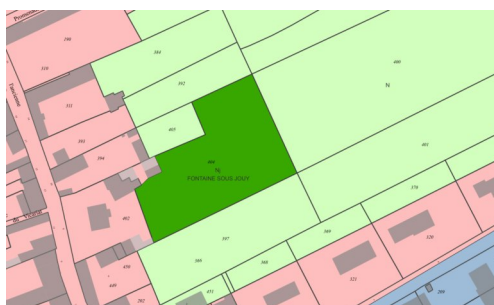
Avis favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) dans la mesure où cela permet un développement du projet de salle des fêtes.

### Fontaine sous Jouy

Zonage actuel



Zonage projet



Vue aérienne





Avis favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) pour la création d'un STECAL Nj dans la mesure où cela permet d'autoriser l'installation de serres sur un terrain support d'une activité de maraîchage.

### 3-5 Le Plan de zonage

Le dossier reprend en premières pages les STECALs précédemment vues, la création du sous- secteur UASpr à Evreux puis les cinq modifications suivantes :

Evreux

Classement en zone naturelle N des parcelles XA404/409/412/415/416, actuellement en UBa dans l'objectif de maintenir les arbres restants et de préserver le caractère paysager du site.

Zonage actuel

Zonage projet

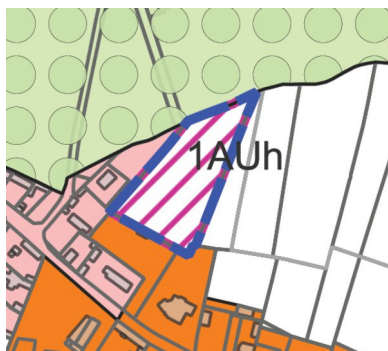
vue aérienne



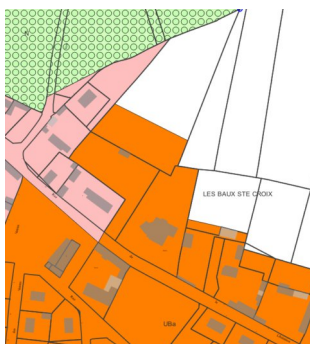
## Les Baux Sainte Croix

Suite à la suppression d'une partie de l'OAP, classement en zone agricole de la partie nord de la parcelle AO1074 et en zone UBa de la partie sud (2000 m<sup>2</sup> environ)

Zonage actuel



Zonage projet



vue aérienne

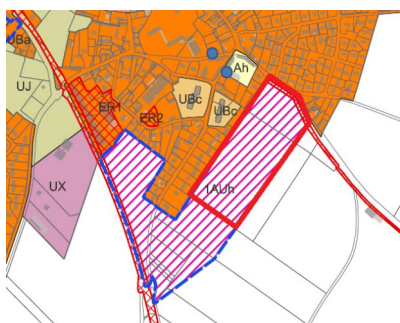


Saint André de l'Eure : 3 modifications de zonage sont présentées :

### 1<sup>ère</sup> modification

Classement en zone UBa d'une partie de la zone 1AU, les constructions ayant débutées. La deuxième partie de la zone 1AU est supprimée dans le cadre de la modification 4 du PLUi-HD

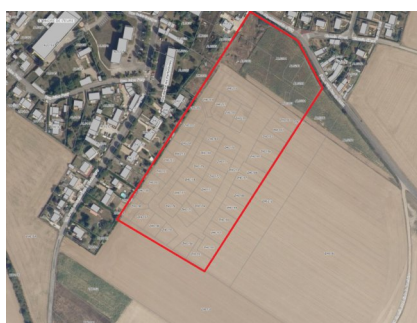
Zonage actuel



Zonage projet



vue aérienne



### 2<sup>ème</sup> modification

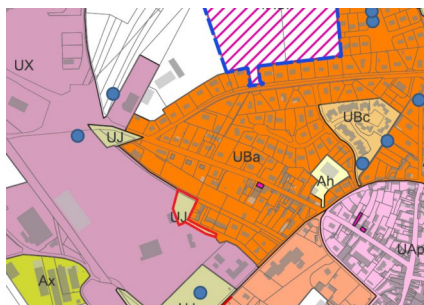
Classement en zone UBa de la parcelle ZN120, actuellement en zone Uj afin de faire des voiries pour l'accès aux logements prévus sur les parcelles AI383/379

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

Zonage actuel

Zonage projet

vue aérienne



### 3<sup>ème</sup> modification

Classement en zone Uj d'une partie de la parcelle ZN143 (environ 10 000 m<sup>2</sup>)



### 3-6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

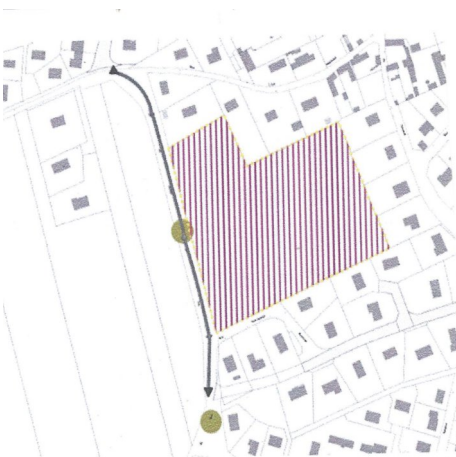
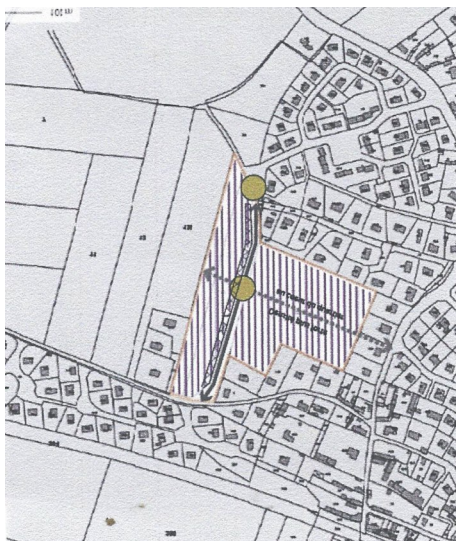
Suite à la modification 4 et la réduction de consommation foncière, certaines zones 1AU ont été réduites et par conséquent les OAP adaptées au nouveau périmètre : il s'agit de l'OAP d'Arnières sur Iton (Le Vallot)

Arnières sur Iton



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---



Les Baux-Sainte-Croix

## Les Baux-Sainte-Croix



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Représentation graphique :



Les Baux-Sainte-Croix, s'est structurée autour de la D74 du fait de l'occupation importante du territoire par des boisements. Les deux secteurs de projets sont répartis de manière à densifier le tissu déjà constitué. Le secteur 1 représente une surface de 1,2 hectare pour une création de 12 logements et le secteur 2 d'une surface de 0,95 hectare pour la création de 10 logements.

#### **3-7 - Avis des 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

**4 -LE PROCES VERBAL-REPONSES de EPN -COMMENTAIRE/AVIS du CE**

**1 L'enquête publique**

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

-----

Le commissaire-enquêteur a relaté le déroulement de l'enquête publique , précédemment vu dans ce rapport.

**2 - Les observations et avis émis par les Personnes Publiques Associées :**

**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.

Réponse EPN : La modification a été effectuée pour le dossier d'enquête publique

Commentaire /avis du commissaire-enquêteur

La correction a bien été effective

**- 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

Réponse EPN : La CDPENAF a donné un avis défavorable pour 3 STECAL, Evreux Portes de Normandie suit l'avis et maintiendra en zone agricole stricte ces parcelles.

**3 – Analyse des observations du public :**

**3-1 – Observations orales recueillies au cours des permanences :**

Deux personnes sont venues à la permanence de St André de l'Eure pour consulter le dossier, l'une des deux personnes a précisé qu'à St André de l'Eure, la demande de classement en zone Uj d'une partie de la parcelle ZN143 d'environ 1 hectare au voisinage de l'entreprise TCB résulte d'un projet de la création d'une déchetterie.

**Consultation du dossier et demandes de renseignements sans observation lors des permanences :**

3 personnes lors de permanence du 30 octobre 2025

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

2 personnes lors de la permanence du 19 novembre 2025

### **Concernant les contributions et observations reçues du 30 octobre 9h00 au 1<sup>er</sup> décembre 12h00**

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 dépôts ou observations reçues lors de la consultation du public, certaines sont redondantes. Dans l'examen de ces dernières, la redondance sera signalée.

### **3-2– Observations formulées sur les registres 'papier'**

#### **3-2-1 Demande formulée le 30 octobre ' Consort Pruvost' sur le registre déposé au siège de l'enquête publique**

Objet : Parcelle secteur ZE 59 rue de la vallée à Aviron lieu-dit 'le bout du bois'.

Nous demandons le retour en zone constructible de la parcelle (demande déjà formulée 4 fois).

En annexe 1 au registre figure le justificatif de la demande suivant :

Ce terrain d'un hectare 41 appartient au consort Pruvost et était classé jusqu'en 2019 en zone constructible mais en 2019, lors de l'élaboration du PLUi, la mairie d'Aviron l'a déclassée en zone agricole (nous n'avons pas été informés de ce déclassement). Le consort Pruvost ne comprend pas cette décision, car ce terrain se situe en plein centre du village et de nombreuses maisons ont été construites autour, d'où notre demande pour son retour en zone constructible.

Recherches sur Geoportail et Google Earth effectuées par le commissaire-enquêteur



Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026

#### Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*Cette demande a déjà été formulée lors d'une précédente enquête (révision allégée de 2023), EPN avait mentionné que le classement en zone constructible, d'une partie de cette parcelle, pourra être étudié dans le cadre d'une révision générale du document, en fonction du bilan du*



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

*PLUi et des besoins de la commune. La réponse actuelle n'est donc pas divergente de la précédente. Cette modification ne peut être prise en compte dans cette enquête publique.*

### **3-2-2 Demande formulée le 30 octobre par Mr Masselin commune de Courdemanche sur le registre déposé au siège de l'enquête publique**

Après plusieurs requêtes déposées auprès de vos services, et la ré-exam qui doit être pour 2026, je souhaiterais que l'on se penche sur mon cas : les parcelles de terrain AI 246-247 étaient constructibles jusqu'à fin 2019. Je convie à venir sur place toutes les personnes qui s'occupent des dossiers afin de résoudre la situation. De plus, il y a la loi '3DS' mise en place depuis 2024 qui n'est pas appliquée. Je joins plusieurs pièces et photocopies à cette requête. Merci de faire le nécessaire pour ce sujet qui traîne depuis 2019.

Mr Masselin a joint 11 documents, essentiellement des photographies et plan cadastraux destinés au service de l'urbanisme de l'Evreux Portes de Normandie.

#### **Remarques du commissaire-enquêteur :**

Parmi les documents fournis par Mr Masselin, figure un plan cadastral avec la référence AI 219 de sa requête. Sur Geoportail, la parcelle AI 219 du plan cadastral d'une surface approximative de 11800 m<sup>2</sup> est composée principalement des parcelles AI 244 (9103 m<sup>2</sup>) / 246 (1415 m<sup>2</sup>) / 247 (1434 m<sup>2</sup>)



Réponse EPN : Le propriétaire souhaite le classement en UH de sa parcelle actuellement classée Nh. La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026

#### Commentaire /avis du commissaire-enquêteur

*Cette modification ne peut être prise en compte dans cette enquête publique.*

Le commissaire-enquêteur ne peut que suggérer à Mr Masselin de réitérer encore sa demande dans un avenir proche. Le commissaire-enquêteur rappelle à Mr Masselin que la commission d'enquête publique lors de la révision allégée n°1 avait émis l'avis suivant : . Les parcelles en



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

*question situées dans le hameau de la vallée totalisent une superficie de 13472 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont situées dans le hameau de la Vallée, les hameaux n'ont pas vocation à se développer. Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).*

### **3-2-3 Observations de Mr Teixeira et Mme Dupont déposées le 12 novembre sur le registre de la commune de St Vigor**

Nous souhaitons souligner les points suivants (non exhaustifs).

- Les registres par voie dématérialisée ne sont pas adaptés aux personnes dites "éloignées" des usages numériques. Cette problématique est soulignée dans le rapport sénatorial du 17 septembre 2020. Cela est de nouveau souligné dans un récent autre rapport du 16 septembre 2025 sur l'accès aux services publics.  
*Réponse EPN : 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.*
- Selon l'article L5211-10-1 du code général des collectivités (CGCT), l'agglomération Evreux Portes de Normandie (EPN) a une obligation légale d'instituer un 'conseil de développement'. Cette instance doit légalement être consultée sur divers sujets, notamment sur le projet de territoire et sur les documents de prospective et de planification résultant de ce sujet. Notre section locale a déjà alerté Monsieur Le Président d'EPN (par LRAR) sur cette absence de "Conseil de Développement" ; sans réaction à ce jour. => Cette absence persistante de "Conseil de développement" n'est-il pas de nature à remettre en cause la légalité du PLUi-HD et de ses modifications ultérieures ?  
*Réponse EPN : 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.*
- Nous regrettons qu'aucune réunion publique n'ait été organisée par l'agglomération EPN, afin d'éclairer les habitantes et les habitants concerné(e)s par les modifications. Des opérations de communication et d'éducation populaire auraient mérité d'être montées afin de rendre intelligibles les différents documents.  
*Réponse EPN : Cette procédure ne prévoyait pas de réunion publique, mesure de concertation qui relève davantage de la révision du PLUi-HD.*
- La coexistence de deux enquêtes publiques (modifications 4 et 5) avec deux registres séparés et des dates différentes est peut-être de nature à générer des erreurs (contributions mises par erreur dans le registre de l'autre enquête). => Un processus de "versement" dans le bon registre, en cas d'erreur est-il prévu ?  
*Réponse EPN : La modification n°5 fait l'objet d'une enquête publique et la modification n°4 d'une mise à disposition, chacune disposant d'un registre papier et numérique distinct. Ces procédures étant clairement différenciées, le risque de confusion est très limité et aucune erreur de dépôt n'a été constatée.*

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

Fait à St Vigor le 12/11/2025 à 16H10

Signé Mr Valentin Teixeira et Mme Chantal Dupont.

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

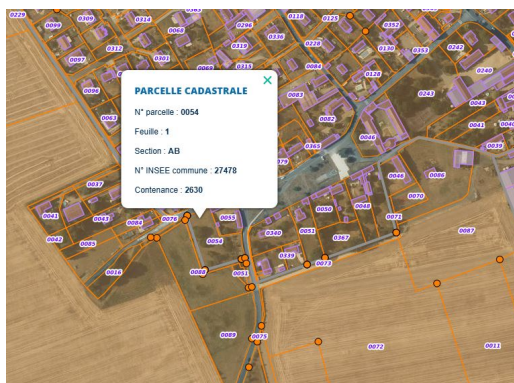
*La participation a été relativement importante, quant au risque de confusion entre les deux enquêtes publiques, une vigilance particulière a été effective de ma part.*

*Quant aux autres observations, le commissaire-enquêteur ne peut pas les prendre en compte du fait qu'elles sont hors cadre de l'enquête publique.*

**3-2-4 Demande formulée le 19 novembre par Mr et Mme Cheron résident 15 place Cardin 27220 Prey sur le registre de St André de l'Eure**

Je suis en possession de la parcelle AB54 situé à Prey au centre du village avec un fossé 'le Borant' donc enclavé ne pouvant être cultivé mécaniquement. Sur ce terrain il y avait une maison qui a été détruite lors des bombardements de 1944. Il a été déclassé sans notre demande le 17 décembre 2019. Je vous demande de me classer en constructible à nouveau.

Recherches sur Geoportail et Google Earth effectuées par le commissaire-enquêteur



La contenance de la parcelle AB 54 est de 2630 m<sup>2</sup>

Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*La demande de Mr et Mme Cheron ne peut être prise en compte , étant hors cadre de cette enquête publique.*

**3-2-5 Demande formulée le 19 novembre par Mme Cheron Annie sur le registre de St André de l'Eure, domiciliée au 18, rue Maximilien Robespierre, 27930 Gravigny**

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

Le 24 avril 2004, j'ai acquis une parcelle de terrain section XB 52 surface de 98 ares, 90 centiares (9890 m<sup>2</sup>) à Prey, lieu-dit La Fosse aux merles. A l'époque, ce terrain n'était pas constructible ; en 2014 ce terrain a été classée en constructible ; en 2019 le maire de Prey (Mr Hubert Faivre) a décidé de le classer en zone naturelle.

Ma demande : Remettre cette parcelle en zone constructible

Observation du commissaire-enquêteur : Sur Geoportail, la parcelle XB 52 n'existe pas ; il s'agit de la somme des parcelles XB0088 (4713 m<sup>2</sup>) et XB0089(5177 m<sup>2</sup>)

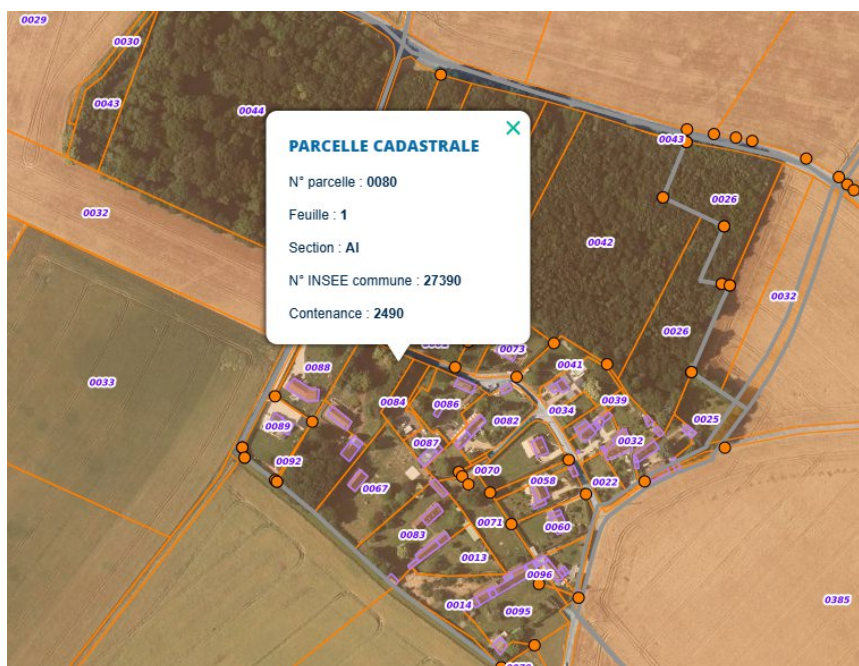
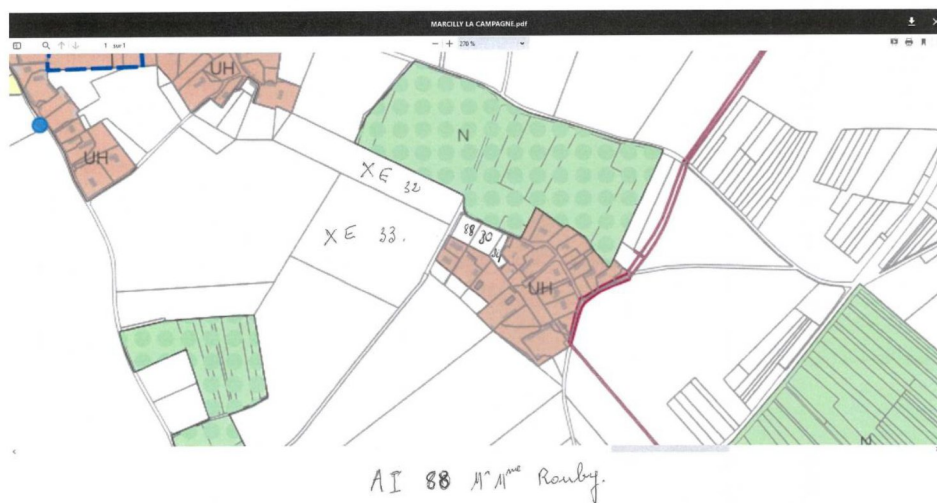


## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

Notre demande : Intégrer note parcelle Ai 88 en zone constructible dans son intégralité.

*Remarque du commissaire -enquêteur* La demande de Mr Rouby a été également formulée par Mr Le Maire De Marcilly la campagne lors du dépôt d'une contribution sur le registre dématérialisé en date du 13 novembre 2025.

Dans la contribution de Mr Le Maire de Marcilly la Campagne, ce dernier souhaite donc que la parcelle AI 88 soit entièrement constructible ; ainsi que les parcelles adjacentes AI 80 et AI 84 .





## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---

Remarque du commissaire-enquêteur :

La requête formulée par Mr Le Maire de Marcilly la Campagne générerait une surface globale constructible de 13452 m<sup>2</sup> (Ai 88 = 2125 m<sup>2</sup> ; Ai 80 = 2490 m<sup>2</sup> ; Ai 84 = 837 m<sup>2</sup>)

Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026

### Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*La demande de Mr Rouby et de Mr Le Maire de Marcilly La campagne ne peut être prise en compte , étant hors cadre de cette enquête publique.*

### **3-2-7 Demande formulée le 19 novembre par Mme Bosné Jocelyne 13, route de Louye, 27650 Muzy sur le registre de St André de l'Eure**

Suite à la visite à la mairie de Saint André de l'Eure, je demande à ce que les parcelles Section A 833 + 963 reste en zone constructible (UBB) en bord de route. Les réseaux eau, électricité, fibre passent en bordure de ces parcelles qui sont des dents creuses incluses dans le hameau de Tizon, commune de Muzy. Tizon est le hameau le plus haut de la commune loin des cours d'eau.

Recherches sur Geoportail et Google Earth effectuées par le commissaire-enquêteur



Remarques du commissaire-enquêteur

Selon Geoportail, la section est OA. Au sein de la parcelle 833 d'une surface de 3298 m<sup>2</sup> la parcelle 774 d'une surface de 234 m<sup>2</sup> se situe. Quant à la parcelle 963, sa contenance est de 1515 m<sup>2</sup>

Réponse EPN : Les parcelles A833 et 963 sont en partie constructible. Le projet de modification 5 ne prévoit pas de modification de zonage de ces parcelles.

### Commentaire/ avis du commissaire-enquêteur

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

Bien que hors cadre de l'enquête publique le commissaire-enquêteur confirme que les parcelles sont en partie constructible, se situant en zone UBb (zone d'extension urbaine résidentiel peu dense).

**3-2-8 Demande formulée le 19 novembre par Monsieur Vincent Christian, 9 résidence d'Heudreville 27650 Mesnil sur Estrée sur le registre de St André de l'Eure**

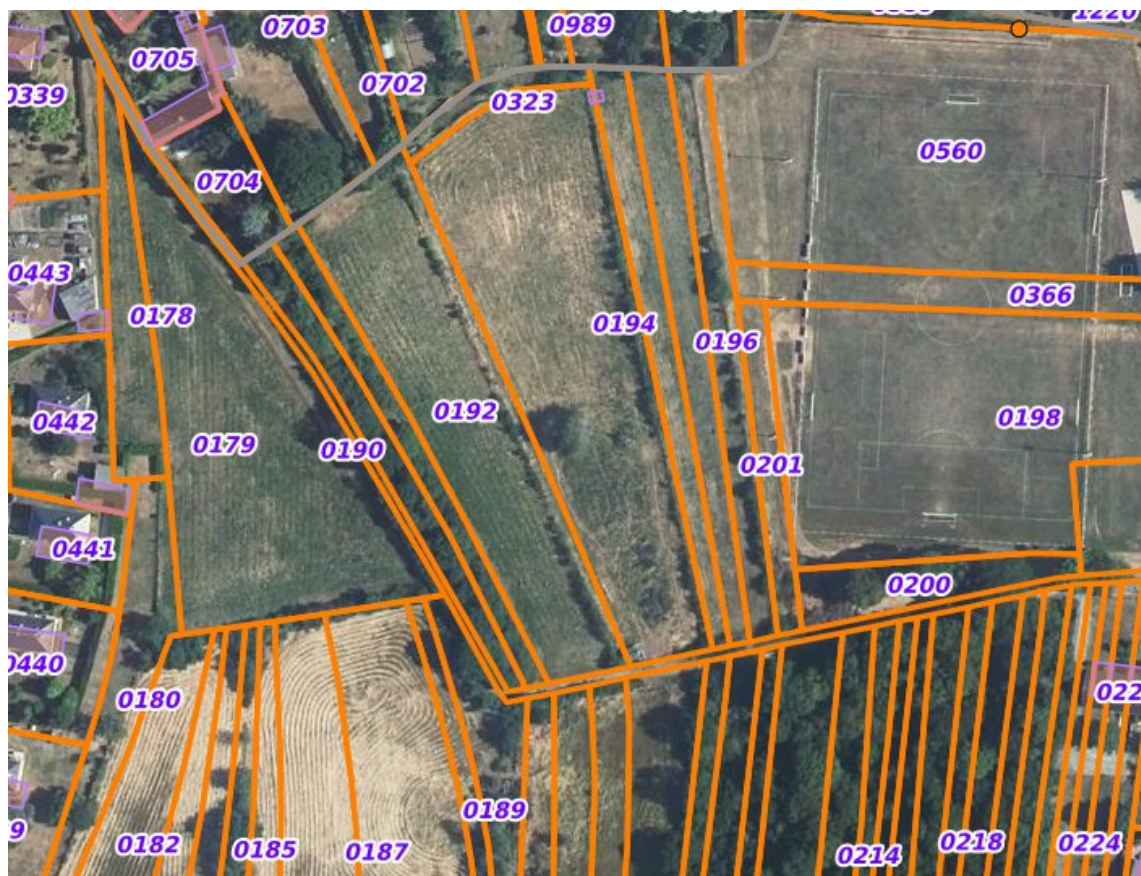
Propriétaire des parcelles B178, B179 et B192, à Mesnil sur Estrée.

Ces parcelles étaient classées en zone constructible dans un projet d'ensemble. Avec la modification du PLU, la parcelle 179 est reclassée en zone naturelle et la parcelle B 192 en zone d'intérêt collectif (Equipements communaux )et la parcelle B178 reste en zone constructible.

Actuellement, les parcelles B178 et B179 qui sont desservies par la sente trop étroite (1m de large) qui les borde sont accessibles depuis la parcelle 192 en traversant les parcelles voisines 190 et 191.

L'extension à la zone communale de la 192 amènerait à enclaver les parcelles B178 et 179.

Pourquoi ne pas intégrer les parcelles 178 et 179 au projet communal ?



Remarques du commissaire-enquêteur :

Les parcelles invoquées dans la demande de Mr Vincent sont proches du projet de STECAL à Mesnil sur Estrée (Classement en zone Ne et N de la zone 1AU suite à la suppression de



## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

l'OAP, la commune conserve son projet d'équipement collectif. Les parcelles B 178 et 180 ont été intégrées à la zone U car elles comportent des fonds de jardin où il existe des projets d'annexes.

Réponse EPN : L'emprise du projet a été déterminé par la commune de Mesnil sur l'Estrée, les modifications de zonage ont été faites en conséquence. L'agrandissement du STECAL (zone Ne) nécessiterait une nouvelle consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et reporterait l'approbation de cette procédure et, par conséquent, le projet lié à cette demande.

### Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*En accord avec la position de l'EPN*

### **3-2-9 Demande formulée le 19 novembre par Monsieur Schindler Romain 45, rue de la Cure Le Souchet 27320 Marcilly la Campagne sur le registre de St André de l'Eure**

Les parcelles ZA 107 et ZA 6 qui font partie de mon terrain attenant à ma maison sont des parcelles en jardin paysager depuis 50 ans. J'ai construit une piscine sur la parcelle ZA6 il y a 25 ans, mais pour régulariser cette construction et demander un permis de construire, j'aurai besoin que cette parcelle soit requalifiée en Ubb ?.

Merci de prendre en considération ma demande.



Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*En accord avec la position de l'EPN, la demande est hors cadre de cette enquête.*

**3-2-10 Observations de Mr Teixeira et Mme Dupont déposées le 12 novembre sur le registre de la commune de St André de l'Eure**

Notre section locale est attentive aux observations mentionnées ci-dessus.

Nous maintenons les observations et questionnements que nous avons consignés dans le registre de St Vigor. Entre autres choses, la question de l'absence du 'Conseil de développement' au sein d'EPN, n'est-elle pas de nature à questionner la légalité des modifications n°5 'et par ailleurs la modification n°4) du PLUi-HD.

Nous sollicitons que la DDTM de l'Eure et monsieur le Préfet lui-même puissent donner leur avis explicite sur cette absence irrégulière et problématique de 'Conseil de développement' au sein d'EPN.

De plus, le classement en 'zone naturelle' de certaines parcelles afin de maintenir les arbres restants et de préserver le caractère paysager du site n'est-il pas contradictoire avec le projet climaticide de nouveau quartier implanté sur le site de Cambolle d'Evreux ? Comment s'articule-t-il avec l'obligation de zéro artificialisation nette (ZAN).

Réponse EPN : Concernant le conseil de développement, une réponse à déjà été apportée sur la contribution faite au registre de la commune de Saint Vigor.

Le classement en **zone naturelle** de certaines parcelles n'est pas contradictoire avec le projet d'aménagement du site de Cambolle. Ce secteur Cambolle a longtemps été inscrit dans le périmètre d'une ZAC. Le projet initial a été adapté afin de tenir compte des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN). Ainsi, une part significative du site est désormais maintenue en zone naturelle et agricole, ce qui permet de préserver des espaces verts et de limiter l'impact de l'urbanisation. Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact avec un avis favorable sans réserve de l'autorité environnementale.

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*Le commissaire-enquêteur ne peut pas les prendre en compte du fait qu'elles sont hors cadre de l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur souligne que le projet d'aménagement du secteur de Cambolle a fait l'objet d'une enquête publique spécifique du 19/09/2024 au 23/10/2024.*

**3-2-11 Demande formulée le 19 novembre par Monsieur Olivier Magri sur le registre de St André de l'Eure**

Je n'ai jamais eu de réponse à ma dernière réclamation à la suite de ma rencontre avec les commissaires-enquêteurs du 21/10/2019. Le service urbanisme m'avait répondu plusieurs après que des hackers avaient infiltré et détruit des fichiers dont le mien. J'avais alors renvoyé tous les documents et relancé plusieurs fois ce service par mails et téléphone sans succès.

Mr Magri a joint 10 documents destinés au service de l'urbanisme de l'Evreux Portes de Normandie (certains relèvent de la correspondance personnelle de Mr Magri avec les services de l'EPN).





RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---



Zonage des parcelles de Mr Magri

Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026.

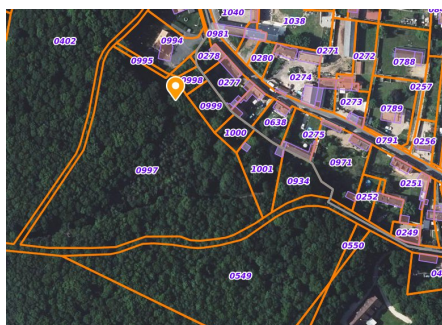
Commentaire /avis du commissaire-enquêteur

*En accord avec la réponse de l'EPN, la demande est hors cadre de cette enquête publique.*

**3-2-12 Demande formulée le 1<sup>er</sup> décembre par Monsieur Grivet Pierre sur le registre du siège de l'enquête publique.**

Mr Grivet possède une parcelle de bois dans la commune Mouettes hameau La Houssaye, lieu-dit La forêt d'Ivry cadastrée B 997 d'une contenance de 1 ha 28a 81ca. Mr Grivet demande qu'une partie de la parcelle située proche de la zone urbaine devienne constructible pour 2 logements (2 enfants).

Cadastre Geoportail



Zonage



Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*En accord avec la réponse de l'EPN, la demande est hors cadre de cette enquête publique*

**3-2-13 Demande formulée le 1<sup>er</sup> décembre par Monsieur Huseyin Goncu sur le registre du siège de l'enquête publique**

Propriétaire des parcelles cadastrées Section AD 103A, 103Z, 103C commune du Vieil Evreux, Mr Goncu demande la pleine constructibilité des parcelles acquises en septembre 2017. Son projet était d'y construire la résidence principale puisque le l'ancien PLU de la commune classait les parcelles en zone UA (Urbaine à dominante Habitat) .

Les arguments en faveur de la pleine constructibilité et s'appuyant sur l'erreur manifeste du PLUi sont :

- L'ensemble des parcelles est un terrain enclavé et une véritable 'dent creuse' au cœur d'un tissu fortement et historiquement pavillonnaire ; immédiatement bordé par de nombreuses habitations.
- Le terrain n'a jamais fait l'objet d'une exploitation depuis mon acquisition.
- Enfin, je m'engage à faire réaliser le diagnostic archéologique et les fouilles préventives qui pourraient être prescrites par la DRAC Normandie avant le dépôt de permis de construire.



Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026.

Par ailleurs, la commune du Vieil-Evreux est concernée dans ce secteur par la zone UBarch qui interdit toute construction nouvelle afin de préserver le patrimoine archéologique du secteur.

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*En accord avec la réponse de l'EPN, la demande est hors cadre de cette enquête publique*

**3-2-14 Observations de Mr Teixeira et Mme Chantal Dupont**

Notre section locale l'Après Evreux Portes de Normandie rappelle notamment , comme elle l'a faite lors de la modification n°4 , que l'agglomération EPN n'a pas mis en place le 'Conseil de Développement' prévu par l'article L5211-10-1 du CGCT.

Cette instance est obligatoire et doit être consultée 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'EPCI.

Cette absence Illégale de « Conseil de Développement » n'est-elle pas de nature à remettre en cause la licéité du PLUi-HD original et de ses modifications ultérieures notamment la présente modification n°5

Aucune annonce légale n'a par ailleurs été versée au dossier papier et dématérialisé, lors de mes diverses consultations sur St Vigor, St André de l'Eure, EPN deux fois.

Réponse EPN : Concernant le Conseil de Développement, une réponse à déjà été apportée à la contribution effectuée au registre de Saint Vigor.

La réglementation relative à l'enquête publique impose la réalisation de mesures de publicité (publications dans la presse, affichage, mise en ligne, etc.) afin d'assurer l'information du public sur l'ouverture de l'enquête.

Ces obligations ont bien été respectées par la collectivité, comme en attestent les parutions effectuées dans la presse habilitée (journal Paris-Normandie et la Dépêche) en date du 10/10/2025 (avis1 x2), 07/11/2025 et 08/11/2025 (avis 2).

L'absence des coupures presse dans le dossier n'a eu aucune incidence sur l'information du public, puisque les annonces ont été publiées dans les conditions requises, permettant à chacun de connaître les dates et modalités de l'enquête.

Par ailleurs, la réglementation n'impose pas explicitement que les coupures de presse soient intégrées au dossier de consultation : elle impose leur réalisation, non leur insertion systématique dans le dossier. Lorsque cela est fait, il s'agit d'une mesure supplémentaire destinée à faciliter la consultation, mais son absence ne remet pas en cause la régularité des mesures de publicité, dès lors que celles-ci ont été correctement effectuées.

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

Concernant les observations relatives au déroulement de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur fait état dans son rapport du déroulement de l'enquête publique.

**3-3 – Observations formulées par courrier**

**3-3-1 Courrier de Mr Le Maire de la Couture-Boussey transmis par l'EPN au commissaire-enquêteur le 18 novembre 2025**



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

Je souhaitais par la présente vous faire part d'un point du PLUI-HD, qui peut être bloquant pour des projets commerciaux.

En effet, par son article AU 12, les zones AUh sont soumises à un minimum de 60% d'espaces verts sur les terrains faisant l'objet de constructions.

Concernant des habitations, cette règle peut s'entendre. Cependant, dans un projet comme celui que ma commune souhaite porter et qui concerne l'installation d'un magasin Carrefour Contact, cela devient impossible.

Le projet prévoyait un commerce de 760 m<sup>2</sup>. avec station-service, aire de lavage, parking et voirie d'accès. Le tout sur un terrain de 4500 m<sup>2</sup> pouvant être porté à 6500 m<sup>2</sup>. Pour ce projet, toutefois modeste, mais essentiel pour le développement de notre village, il faudrait pouvoir disposer d'une surface d'environ 8000 m<sup>2</sup> que nous n'avons pas.

Le projet va donc être abandonné pour une exigence d'espace végétalisé qui paraît démesurée.

De plus, le PLUI-HD ne prend pas en compte les parkings en « evergreen » comme étant des espaces végétalisés. Je vous demande donc, pour permettre aux communes rurales d'avoir un accès à un développement commercial, de revoir ce point du PLUI-HD et de réduire les 60% à 40% uniquement pour des projets commerciaux.

Remarque du commissaire-enquêteur :

La demande concerne l'OAP La Croix Jérôme. Le projet avait pour objectif d'avoir une partie d'activités commerciales et sur l'autre partie réservée à 40 logements dont la plupart sont actuellement présents.

Réponse EPN : Afin d'assouplir cette réglementation, pour les surfaces commerciales et les équipements publics, qui sont consommateur d'espace, il est proposé d'ajuster le pourcentage « d'espaces libres ». Le règlement de la zone AUh, dans son article 12, sera complété ainsi : « Pour les projets comprenant des commerces ou des équipements publics un minimum de 40% d'espaces verts devra être disponible sur les terrains »

Toutefois, Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre le pourcentage de surface végétalisée, la moitié de la surface manquante peut être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Cette disposition est prévue à l'article 12 du PLUi (coefficient de biotope).

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*Le commissaire-enquêteur prend acte de cette modification qui va dans le bon sens*

**3-3-2 Courrier de Mr Claude Deluge en date du 17 novembre 2025 reçu au siège de l'enquête publique le 21 novembre 2025.**

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

La demande vise à obtenir le classement en zone U de la parcelle A260 située à Gravigny d'une contenance de 2ha27a09ca. Ce classement permettrait alors à la commune de créer une zone constructible pour l'accueil de logements.

Dans le dossier présenté, Mr Deluge justifie sa demande :

- ✓ Mentionnant un besoin d'une zone constructible pour la commune de Gravigny
- ✓ Par la présentation d'un projet pouvant potentiellement accueillir 33 logements
- ✓ Une offre de logements opportune aux militaires de la Base 105 d'Evreux,
- ✓ Par un projet décrit respectueux de l'environnement, en conformité avec la loi Climat et Résilience -Objectif ZAN
- ✓ Par le fait que des démarches ont déjà été entreprises afin de valider le projet.

Réponse EPN : Cette parcelle est classée en zone agricole et dans l'objectif de limiter l'extension urbaine, des nouvelles constructions sur cet espace ne sont pas envisageables. La commune de Gravigny dispose de suffisamment de foncier disponible pour réaliser son objectif de production logements sur la durée du PLUi. De plus, ce projet est en contradiction avec les objectifs de la loi Climat et Résilience puisqu'il est consommateur d'espaces agricoles.

Il est à noter que le Préfet de l'Eure a répondu à cette demande en précisant que le projet ne saurait être considéré comme exemplaire, dans la mesure où il relève d'une extension urbaine.

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*Le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse, bien que hors cadre de l'enquête publique.*

### **3-3-3 Courrier de Mme Cretel Florence en date 27 novembre 2025**

Ce courrier consiste un doublon avec la contribution émise sur le registre dématérialisé ( traitement chapitre Observations formulées par le public au moyen du registre dématérialisé).Ce courrier ayant pour objet le zonage de la parcelle ZN 120 de St André de l'Eure.

Réponse EPN : voir réponse effectuée dans la partie « observations formulées au moyen du registre dématérialisé »

### **3-3-4 Courrier de Mr Sener Nevlut en date du 25 novembre reçu au siège de l'enquête publique le 28 novembre**

L'objet de ce courrier traite de la parcelle ZN 120 de St André de l'Eure.

Le zonage de la parcelle ZN120 fait l'objet d'un examen global des observations dans le chapitre Observations formulées par le public au moyen du registre dématérialisé.

Réponse EPN : voir réponse effectuée dans la partie « observations formulées au moyen du registre dématérialisé »

### **3-3-5 Courrier de Mr et Mme Bocquet en date du 25 novembre reçu le 1<sup>er</sup> décembre**

L'objet de ce courrier traite de la parcelle ZN 120 de St André de l'Eure.

Le zonage de la parcelle ZN120 fait l'objet d'un examen global des observations dans le chapitre Observations formulées par le public au moyen du registre dématérialisé.

Réponse EPN : voir réponse effectuée dans la partie « observations formulées au moyen du registre dématérialisé »

### **3-3-6 Courrier de Mr Huseyin Goncu**

Ce courrier a été déposé lors de la permanence du 1<sup>er</sup> décembre au siège de l'enquête publique. Mr Goncu a été déposé ses observations, l'examen de sa requête est pris en considération au chapitre 'Observations formulées sur les registres 'papier'

Réponse EPN : voir réponse à la contribution n° 3-2-13

### **3-4- Observations formulées par le public au moyen du registre dématérialisé**

#### **3-4-1 Contribution déposée le 4 novembre par la mairie Le Vieil Evreux**

*objet* : demande de modifications cartographique et réglementaire en zone UBarch.

1. Les modifications sollicitées sont au nombre 4, à savoir :
  - Allègement des contraintes liées à la construction d'un abri de jardin en zone Ubarch en autorisant la réalisation des fondations en béton,
  - La suppression de l'interdiction des divisions parcellaires en zone Ubarch
  - La suppression sur le plan de zonage UBa, le bassin de défense incendie qui se situait rue des Terres Noires,
  - Le rajout sur le plan de zonage UAb d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans le cadre de la création de la rue des Trois Mares.

Réponse EPN : Au regard de l'importance des éléments archéologiques de ce secteur, le zonage UBarch est nécessaire afin de préserver les vestiges gallo-romains de la commune. L'interdiction des divisions parcellaires a été mise en place afin d'éviter les destructions des vestiges présents en sous-sol, la densification n'est donc pas autorisée dans ces secteurs. La création de fondations pour les abris de jardin engendre des affouillements pouvant entraîner des dégâts importants et irrémediables sur ces éléments historiques majeurs. Par ailleurs, les abris de jardin peuvent être parfaitement stabilisés sans dalle de béton.

Les éléments concernant la défense incendie seront modifiés sur le plan de zonage.

#### *Commentaire / avis du commissaire-enquêteur*

*Le commissaire-enquêteur prend acte de la mise à jour du zonage en fonction de la réalité du terrain.*

#### **3-4-2 Contribution déposée le 13 novembre par Mr Le Maire de Marcilly La campagne**

Objet ; souhait que les parcelles de Mr Rouby Ai 88, Ai 80 et AI 84

Remarque du commissaire-enquêteur : Cette contribution a été examinée avec la demande de Mr Rouby suite à sa demande sur le registre de St André de l'Eure.

Réponse EPN : voir réponse à la contribution n° 3-2-6

#### **3-4-3 Contribution déposée le 17 novembre par Mr Vernier Martial.**

Objet ; Mr Vernier demande que la parcelle 0316 située à Marcilly la Campagne Hameau Beaucé puisse être constructible, disposant d'un accès via la parcelle 0031

Remarques du commissaire-enquêteur

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

La parcelle sous Géoportail est sous le n°AT 316, sa contenance est de 7021 m<sup>2</sup>.

Actuellement, elle est classée en zone A



Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026.

### Commentaire/ avis du commissaire-enquêteur

*Cette demande est hors cadre de l'enquête publique*

**3-4-4 Contribution déposée le 26 novembre par le cabinet des avocats Lyvéas (Mr Nalet Jérôme) pour Mme Metayer, Mr Reboursière et DB Conseil**

**Contribution déposée le 28 novembre par Mme Creteil Florence , Mr Sener Nevlut ( courrier en date du 25/11/2025 ) et Mr et Mme Bocquet Didier (courrier en date du 25/11/2025)**

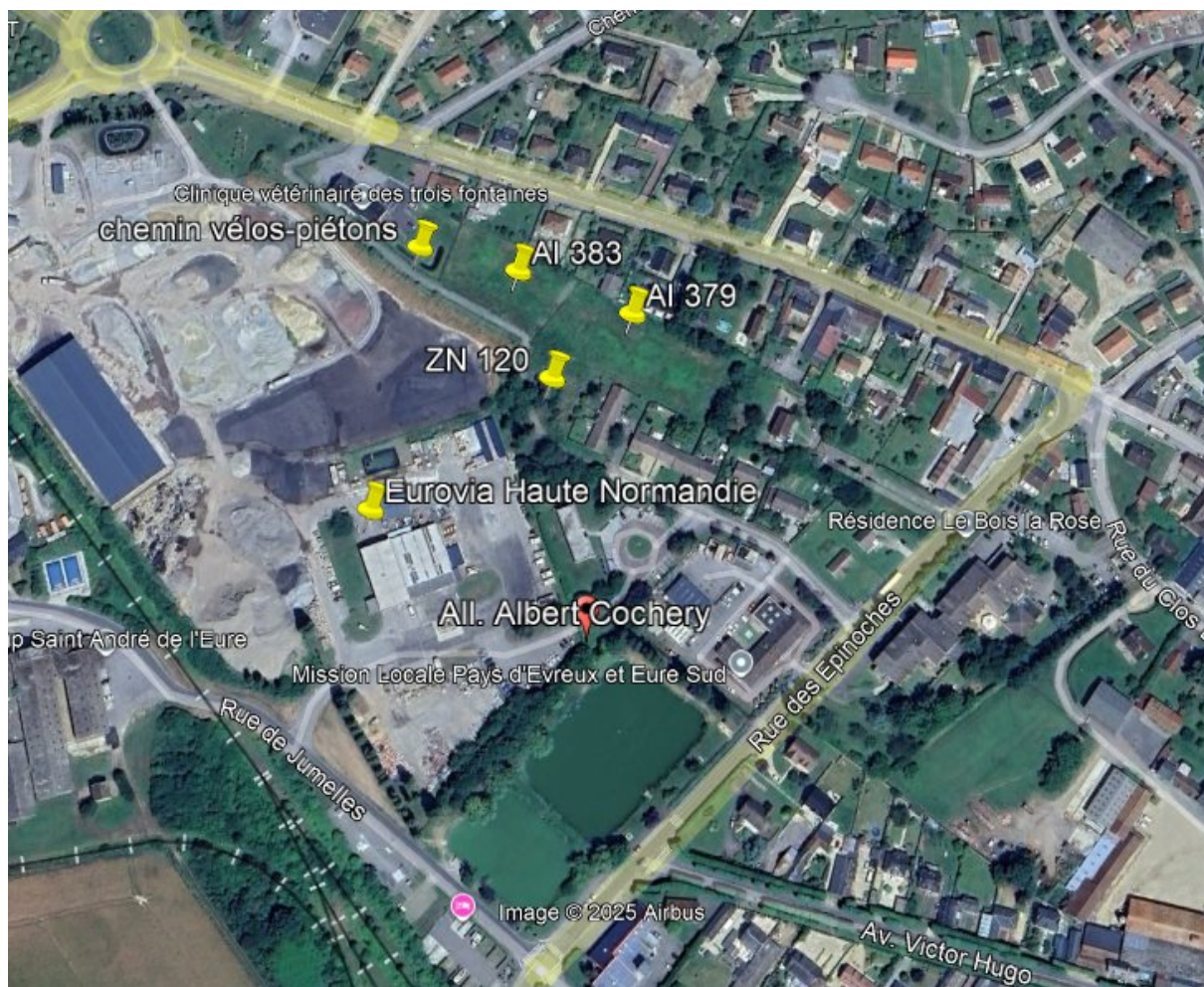
**Contribution de Mme Catherine Le Metayer déposée le 30 novembre**

Ces contributions concernent la modification de zonage de la parcelle ZN 120 de St André de L'Eure .

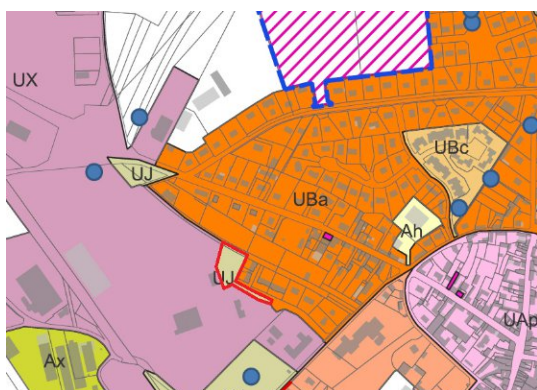
Le changement de classement de la parcelle ZN 120 proposé dans le dossier de l'enquête publique relative à la modification N)5 du PLUi-HD est de la classer en zone UBa alors qu'elle figure actuellement dans le zonage Uj, afin de faire des voiries pour l'accès aux logements prévus sur les parcelles AI 383 et AI 379



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi



Zonage actuel



Projet de zonage



Le cabinet Lyvéas conteste cette modification pour notamment les raisons suivantes :

- ✓ Le motif 'faire de voiries pour l'accès aux logements prévus sur les parcelles AI 383 et AI 379' ne correspond à aucune finalités mentionnées dans l'arrêté de prescription du 28 mars 2025,



## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---

- ✓ Le projet consiste à créer une voie destinée à desservir une opération privée sur les parcelles AI 383 et AI 379, laquelle fait actuellement l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif,
- ✓ La justification , au demeurant minimaliste est insuffisante au regard du Code de l'Environnement et de la jurisprudence sur la qualité de l'information fournie à la population. D'autre part, aucune analyse n'est produite sur d'autres possibilités de desserte, aucune analyse sur impact environnemental, ne démontre aucune cohérence avec les orientations du PADD, aucune explication sur la compatibilité avec les objectifs ZAN.

Quant à Mme Cretel, Mr Sener Nevlut et Mr et Mme Bocquet s'opposent à la modification notamment sur d'autres critères à savoir :

- ✓ Il existe un risque avéré d'inondation et le bitumage de la zone ZN 120 augmentera les flux hydrauliques vers les habitations voisines,
- ✓ Interroge sur la réalisation d'une étude hydraulique conforme à l'article L.211-1 du code de l'Environnement,
- ✓ Aucune information sur la gestion des eaux pluviales dans le secteur,
- ✓ le bassin de rétention prévu sur la zone est remplacé par une voie d'accès au projet contesté d'édifier 5 immeubles ,
- ✓ la proximité de la centrale d'enrobé à chaud relevant de la rubrique des IC n°2521

La contribution de Mme Metayer Catherine est composée de 3 dossiers. Le premier dossier est identique à celui de la contribution de Mr Nalet, le deuxième dossier est composé des éléments concernant le recours administratif contre le point n°5 de la délibération du conseil municipal de St André de l'Eure issue de la séance du 23 juin 2025 relative à la modification simplifiée n°4 ZAN/2025-039 du PLUi, le troisième est constitué des documents relatifs à l'encontre du permis de construire sur les parcelles AI 383 et AI 379.

Réponse EPN : La modification du zonage de la parcelle concernée, passant de UJ à UBa, s'inscrit pleinement dans le cadre légal de la procédure de modification du PLU et vise à corriger une incohérence relevée dans le document d'urbanisme. Ce reclassement permet en effet d'harmoniser le zonage avec celui des parcelles environnantes, garantissant une cohérence d'ensemble du tissu urbain. La parcelle concernée constitue par ailleurs une « dent creuse » au sein du centre-bourg : son intégration dans la zone UBa peut favoriser un aménagement cohérent sur les terrains contigus. Cette orientation répond à l'objectif de densification du tissu urbain, en valorisant un espace aujourd'hui sous-utilisé et en renforçant la continuité urbaine du secteur. La modification n'a donc pas pour effet de bouleverser l'équilibre du quartier, mais bien de consolider son aménagement futur dans une logique de cohérence et de rationalisation. Conformément à l'article 14 du PLUi, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, le futur projet devra le prévoir.

### Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

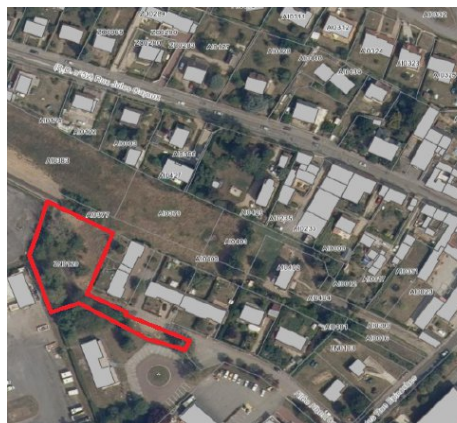
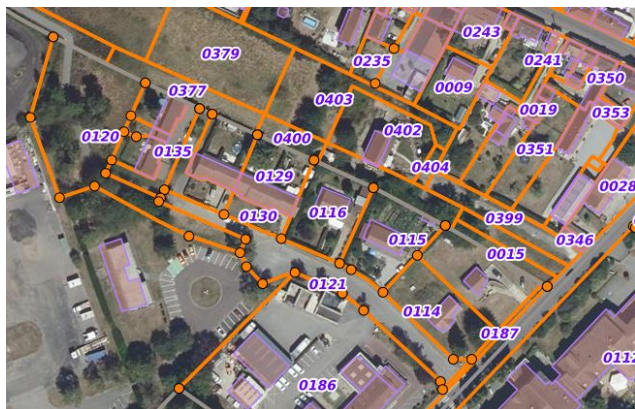
En consultant les sites Geoportail , le plan de zonage en vigueur, le site Google Earth , le commissaire-enquêteur fait le constat que la parcelle ZN 120 est :

- ✓ dans l'alignement des parcelles 0187 à 0135-0133
- ✓ que les parcelles 0187 à 0135-0133 sont classées en Uba

## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---

- ✓ qu'elle a un accès direct avec la rue Albert Cochery
- ✓ que la parcelle se situe dans un secteur résidentiel dense,
- ✓ que la parcelle Zn 120 a une surface de 2282 m<sup>2</sup>

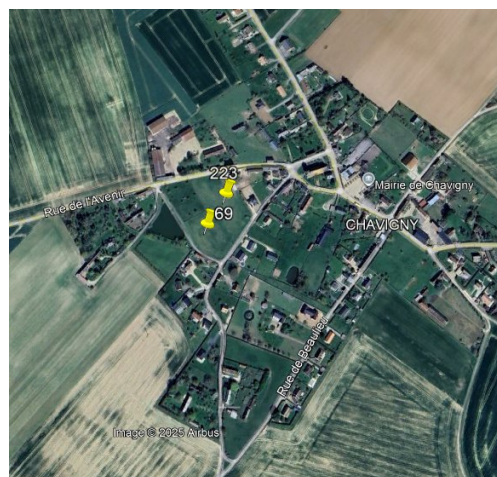


De ce constat le commissaire-enquêteur considère que les conditions pour un classement dans un zonage Uba sont requises et ne constitue pas une aberration. Les dispositions applicables à la zone Uba sont définies par le règlement modifié le 15 octobre 2024 ; le commissaire-enquêteur n'a pas dans ses attributions à porter de jugement si les prescriptions correspondantes au zonage Uba sont ou seront respectées selon le projet envisagé. Il en est de même pour les autres dispositions légales (permis de construire ....). Le commissaire-enquêteur considère qu'une incohérence existe entre le document de zonage du PLUi et la situation actuelle de la parcelle.

### 3-4-5 Contribution déposée le 28 novembre par Mr Muret de Chavigny-Bailleul

Objet ; Mr Muret demande que les parcelles AB 223 et AB 69 passent en zone constructible.

Mr Muret justifie sa demande du fait que les parcelles se situent au centre Bourg, qu'elles sont incultivables du fait de leurs dimensions et de l'emplacement. La présence d'un hangar céréalier n'est pas une contrainte.



Réponse EPN : La modification de droit commun du PLUi ne permet pas de modifier le zonage des parcelles agricoles ou naturelles en zones constructibles, cette évolution relevant uniquement d'une procédure de révision. Les demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLUi, dont la prescription est prévue en 2026

#### Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*Cette demande est hors cadre de l'enquête publique*

### 3-4-6 Contribution déposée le 1<sup>er</sup> décembre par Mme Normand Nathalie 5, impasse Jules Baudran 27650 Muzy

Demande de modification de zonage

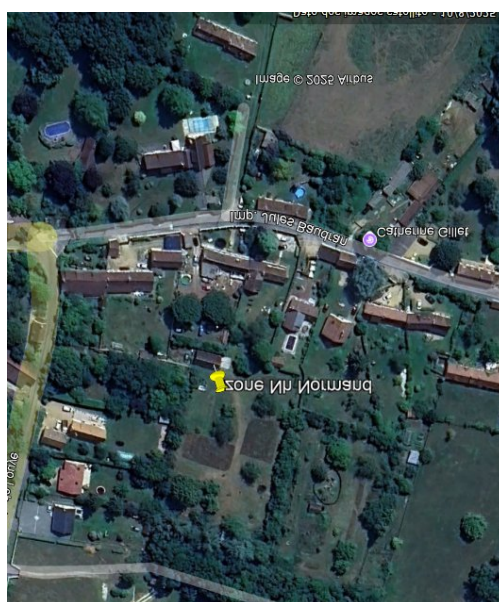
Nous sommes propriétaires de trois parcelles (A162 - A785 et A163). Notre maison se trouve sur la parcelle A162. La parcelle la plus grande est la parcelle A163 classée pour une très grande partie en NJ. Nous souhaiterions que la petite partie classée en Nh soit agrandie. En effet la parcelle étant plus longue que large, un agrandissement de la partie Nh, nous permettrait d'installer une charreterie sans gêner la vue de nos voisins. Merci de votre compréhension



# RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

---

Vue du zonage (Nh)



Réponse EPN : La zone Nh ne peut être étendue sans une nouvelle consultation de la CDPENAF. Cela pourra être étudié dans une prochaine procédure, en fonction du projet envisagé.

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

-----  
*Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13). Le projet n'est pas décrit, il peut toutefois être soumis à une dérogation.*

**3-4-7 Contribution de l'Après Evreux Portes de Normandie déposée le 1er Décembre 2025**

**Propos liminaire**

Selon l'article L123-1 du Code de l'urbanisme dispose qu'une enquête publique « *a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers* <sup>1</sup> ».

La présente contribution est déposée dans le cadre de l'enquête publique relative à la « Modification n° 5 » 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).

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 qui, selon nous, sont de nature à ce que la « Modification n° 5 » du PLUi-HD telle que présentée dans l'enquête publique soit fortement **questionnée**.

Notre présente contribution a vocation à compléter les consultations des registres papier et les observations que nous avons successivement consignées de façon manuscrite, ainsi que les échanges que nous avons eus avec Monsieur le commissaire-enquêteur, aux dates suivantes :

- ✓ Hôtel de ville de Saint-Vigor | 12 novembre 2025
- ✓ Hôtel de ville de Saint-André-de-l'Eure | 19 novembre 2025
- ✓ Hôtel d'agglomération d'Evreux Portes de Normandie | 21 novembre 2025

✓ Hôtel de ville d'Évreux | 1<sup>er</sup> décembre 2025 | 1<sup>er</sup> décembre 2025

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

L'ampleur non négligeable des évolutions contenues dans la « Modification n°5 » 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 :

Sauf erreur de notre part, la présente enquête publique nécessitait réglementairement la publication d'annonces dites « légales ». En l'espèce, aucune annonce dite « légale » n'a été versée au dossier de consultation : dossiers papier disponibles sur place lors des permanences sur lesquelles nous sommes successivement déplacée.e.s), ni même dans le dossier dématérialisé.

La dimension juridique de ce constat d'absence des annonces légales pourtant requises est à analyser à ma hauteur des enjeux.

Pour le cas où aucune annonce légale n'aurait été publiée dans la presse locale/départementale, cela serait par ailleurs dommage car cela aurait permis d'augmenter la probabilité que des personnes (notamment celles directement concernées) soient informées de la présente procédure.

Réponse EPN : Sur ce sujet, une réponse a déjà été apportée.

- Affichage réglementaire :

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 n°5 » 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 **continu** sur l'ensemble des panneaux réglementairement requis.

Réponse EPN : La réglementation impose que l'ouverture d'une enquête publique fasse l'objet de mesures de publicité, notamment par voie d'affichage dans chacune des communes

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

concernées.

Un avis d'enquête publique au format A2, fond jaune, a été transmis à chaque commune afin d'être affiché sur leurs panneaux réglementaires.

L'intégration des certificats d'affichage dans le dossier, n'est pas exigée par les textes comme élément devant impérativement figurer dans le dossier mis à disposition du public. Les certificats, lorsqu'ils sont produits, constituent une pièce interne de vérification de la régularité des mesures de publicité, mais leur absence dans le dossier ne remet pas en cause la validité de la procédure. De plus, ils doivent être affichés durant toute la durée de l'enquête publique, de ce fait, les mairies fournissent un certificat d'affichage à la fin de l'enquête.

- Accessibilité du dossier :

L'ampleur non négligeable des **évolutions de parcelles** prévues par la « Modification n°5 » 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 procédure, 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 ;
- ✓ Vendredi 28/11/25.

Réponse EPN : Le dossier d'enquête publique était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture du lieu de consultation, comme cela était précisé dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. Il est exact que le siège d'Évreux Portes de Normandie est fermé au public le vendredi, conformément à ses horaires d'ouverture ordinaires, établis de manière pérenne et non spécifiques à la procédure. Toutefois, cette circonstance ne constitue pas une irrégularité au regard des exigences légales, l'obligation portant sur l'accessibilité selon les horaires habituels du lieu.

- Agencement et contenu du dossier à EPN :

Le dossier accessible aux publics dans le hall d'EPN (derrière le comptoir d'accueil) que nous avons consulté le 21 novembre 2025 et le 1<sup>er</sup> décembre 2025 tout comme lors d'autres permanences était incorrectement agencé, avec notamment des pages « volantes » non reliées entre elles. Cela a été le cas dans l'ensemble des dossiers papier que nous avons consulté. Il était donc impossible aux publics d'avoir l'assurance que toutes les pages requises étaient bien versées à la consultation.

Des photographies horodatées ont été effectuées lors de nos consultations successives sur place et sont naturellement disponibles en cas de nécessité.

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

**Aucun tableau récapitulant les 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, un avis de la DDTM en date du 24 octobre 2025 et un avis de la MRAe en date du 29 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 tableau récapitulatif des avis sollicités n'a été versé au dossier. Seul un avis de la commune de la Couture-Boussey en date du 29 octobre 2025 a été versé au dossier. Aucun autre avis municipal (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.

Qu'en est-il... ?

Réponse EPN : Le dossier papier comprenait bien l'ensemble des pièces requises et conformes au dossier dématérialisé publié en ligne, les différents documents étaient agrafés pour éviter la



RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

dispersion des pages. Régulièrement, les agents en charge du suivi de la procédure ont vérifié que les pièces étaient toujours dans le dossier et ordonnées. Cela n'a pas affecté l'intégrité du dossier, toutes les pièces restantes accessibles soit dans le dossier papier, soit à tout moment dans le dossier dématérialisé intégral disponible en ligne 24h/24.

La réglementation applicable n'impose pas de joindre un tableau récapitulatif des avis sollicités dans le dossier mis à disposition du public. L'ensemble des avis réceptionnés a été intégré au dossier papier et numérique.

La MRAe indique ne pas s'être prononcée dans le délai de deux mois prévu à l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

Ce cas est prévu par les textes : l'absence de réponse dans le délai vaut absence d'observation et n'interdit ni ne retarde la poursuite de la procédure.

La collectivité confirme avoir sollicité l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) conformément à l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLUi. Les PPA ont été saisies dans les formes et délais réglementaires. Conformément au droit applicable, seuls les avis reçus ont vocation à être joints au dossier soumis à la consultation du public.

La procédure de modification simplifiée ne requiert pas que les communes membres rendent un avis formalisé dans un délai obligatoire. Elles sont informées conformément aux textes, et peuvent, si elles le souhaitent, transmettre un avis.

- Personnes « éloignées » des usages numériques :

S'agissant de la version dématérialisée du dossier de consultation et du registre : malgré son intérêt pour les personnes accoutumées à ce type de procédure, une telle modalité n'apparaît pas la plus adaptée aux habitants les plus **éloignés 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* <sup>2</sup> ».

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 non coutumiers des usages numériques<sup>3</sup>.

Réponse EPN : 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 et assurent l'égalité d'accès à l'information.

- 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.

Réponse EPN : Le dossier était disponible à l'accueil du siège d'Evreux Portes de Normandie, et les agents d'accueil avaient pour consigne d'orienter systématiquement toute personne venant consulter le dossier, afin de garantir un accès immédiat aux documents pendant toute la durée de la mise à disposition.

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

## II / Sur les objectifs de la « Modification n°5 »

Les modifications prévues dans la présente procédure de « Modification n°5 » semblent aller bien au-delà de « simples » rectifications d'erreurs ou d'ajustements qui seraient minimes. Dès lors, se pose la question de savoir si entre autres les éléments de zonages contenus dans le présent dossier sont (ou non...) **totalelement conformes** à l'arrêté de prescription d'enquête publique édicté par Monsieur le Président d'EPN, arrêté qui au demeurant n'a pas été versé au dossier dématérialisé ?

Réponse EPN : Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure relèvent bien d'une modification de droit commun du PLU, en ce qu'elles consistent à corriger des erreurs matérielles, à procéder à des ajustements ponctuels de zonage et de règlement, et à mettre en cohérence le document avec les évolutions législatives et réglementaires, sans remettre en cause les orientations fondamentales du PADD.

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

Dans les éléments versés au dossier, aucune relation n'est clairement effectuée entre les

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

dispositions de la « Modification n°5 » et les « avantages » et les « gains » induits en vue d'aboutir à l'objectif réglementaire du « zéro artificialisation nette » (ZAN).

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 n°5 ».

Réponse EPN : Les objectifs de la modification 5 ne sont pas en lien avec le ZAN. La procédure de modification simplifiée 4 a pour objectif de mettre en compatibilité le PLUi avec le SRADDET et donc avec le ZAN.

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

L'article L5211-10-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose <sup>4</sup> 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 n°5 » ?

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

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

versé au dossier de la présente consultation.

L'article L123-9 du Code de l'urbanisme dispose notamment que « *le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public [...]* ».

Au vu des faiblesses significatives listées notamment ci-dessus (non exhaustives) et du manque manifeste d'informations consignées sur les registres par des habitant.e.s de diverses communes concernées, notre section locale demande que la présente enquête publique soit **prolongée pour une durée de quinze (15 jours)**. Nous demandons par ailleurs qu'à minima une réunion publique à coloration pédagogique soit organisée afin d'informer davantage les populations sur les enjeux de cette « modification n°5 » du PLUi-HD.

**Réponse EPN : Sur ce sujet, une réponse a déjà été apportée.**

<b>CONCLUSION</b>
-------------------

Force est de constater que la présente procédure de « modification n°5 » du PLUi-HD est traversée de nombreuses faiblesses, voire même qu'elle est soumise 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.

<sup>1</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000033038596/2025-11-29](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033038596/2025-11-29)

<sup>2</sup> <https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/structures-temporaires/missions-dinformation-communes/archives/mission-dinformation-lutte-contre-lillelectronisme-et-inclusion-numerique.html>

<sup>3</sup> <https://www.senat.fr/notice-rapport/2024/r24-895-notice.html>

<sup>4</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000048704504/2025-11-21](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048704504/2025-11-21)

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

Le rapport du commissaire-enquêteur relate le déroulement de l'enquête publique en s'attachant aux obligations légales

#### **4- Observations et commentaires du commissaire-enquêteur**

##### **St Vigor**

*Classement des parcelles A 230/ 232/ 231/ 229 .en Ah , actuellement classées en A.*

*Classement des parcelles E17/18/19*



## RAPPORT du commissaire- enquêteur projet de modification 5 du PLUi

Ces parcelles n'ont aucun lien avec l'activité agricole, cela constitue donc une erreur ; elles sont adjacentes à des parcelles classées UBb (zone d'extension urbaine résidentiel peu intense) ; pourtant la CDPENAF a donné un avis défavorable énonçant que la justification ne respectait pas des critères énoncés par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

### *Classement en Ah de la parcelle D2, actuellement classée en A*



Ces parcelles n'ont aucun lien avec l'activité agricole, cela constitue donc une erreur ; elles sont adjacentes à des parcelles classées UBb (zone d'extension urbaine résidentiel peu intense) ; pourtant la CDPENAF a donné un avis défavorable énonçant que la justification ne respectait pas des critères énoncés par l'article L151-13 du code de l'urbanisme, pourtant la CDPENAF a donné un avis défavorable pour l'ensemble de la parcelle mentionnant la protection de l'espace boisé.

Le commissaire-enquêteur s'interroge sur cet espace boisé. Cet espace boisé est-il répertorié comme espace boisé classé (EBC) selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ?

### *Classement des parcelles E17/18/19*

Ces parcelles n'ont aucun lien avec l'activité agricole, cela constitue donc une erreur ; elles sont adjacentes à des parcelles classées UAc (zone urbaine centrale peu intense) ; pourtant la CDPENAF a donné un avis défavorable énonçant que la justification ne respectait pas des critères énoncés par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

### *Classement en Ah de la parcelle ZA 13 habitation*

Ces parcelles n'ont aucun lien avec l'activité agricole, cela constitue donc une erreur. Dans le dossier, cette parcelle porte la référence ZA 13, or, en consultant Géoportail le numéro mentionné est 18, d'autre part la superficie n'est pas de 624 m<sup>2</sup> mais d'une superficie de 6233 m<sup>2</sup>.

RAPPORT du commissaire- enquêteur  
projet de modification 5 du PLUi

---

Réponse EPN : Il a été décidé de suivre l'avis de la CDPENAF. 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.

Commentaire / avis du commissaire-enquêteur

*Le fait que la parcelle AD12 à St Vigor ne soit pas classée en espace boisé classé, d'une surface de 2100 m<sup>2</sup> partiellement boisé, le propriétaire n'a pas à solliciter d'autorisation de déboiser dans le cadre de l'entretien de sa propriété.*

***Le commissaire-enquêteur n'est donc pas du même avis que la CDPENAF***

**St André de l'Eure**

Lors de la permanence le 19 novembre 2025, une personne a déclaré oralement que sur une partie de la parcelle ZN 143 , un projet d'implantation d'une déchetterie est en cours.

Le règlement de la zone Uj interdit le dépôts et décharges de toute nature.

Réponse EPN : Le changement de zonage de cette parcelle a été demandé par la commune de Saint André de l'Eure. Un verger est présent sur cette parcelle.

Il n'y a aucun projet de déchetterie sur cette parcelle.

Commentaire du commissaire-enquêteur

L'informatrice a du confondre, une vérification s'avérerait nécessaire.

Fin du rapport du commissaire-enquêteur.

Annexe 1 – PV de synthèse de l'enquête publique

Annexe 2 – Mémoire en réponse de la communauté d'agglomérations d'Evreux Portes de Normandie

**Conclusions et avis du commissaire-enquêteur (en pli séparé).**

Le commissaire -enquêteur

Bulot Jean-Jacques

